

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
PARTE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI**



## SOMMARIO.

<b>1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'AUSILIARIO DEL GIUDICE.</b>	<b>3</b>
<b>2. INTRODUZIONE.</b>	<b>3</b>
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.</b>	<b>4</b>
3.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI.	4
3.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.	4
3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.	5
3.3.1 Premessa.	5
3.3.2 Composizione del lotto uno.	5
3.3.3 Composizione del lotto due.	5
3.3.4 Composizione del lotto tre.	6
3.3.5 Composizione del lotto quattro.	6
3.3.6 Composizione del lotto cinque.	6
3.3.7 Composizione del lotto sei.	7
3.3.8 Composizione del lotto sette.	7
3.3.9 Composizione del lotto otto.	7
3.3.10 Composizione del lotto nove.	8
<b>4. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.</b>	<b>8</b>
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI.	8
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUI TERRENI.	9
4.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEL MANUFATTO RISCOVRATO NEL LOTTO UNO.	9
4.4 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO SEI.	10
4.5 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO SETTE.	10
4.6 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO OTTO.	11
4.7 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO NOVE.	11
4.8 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.	12
4.8.1 Ambito dei terreni in Comune di Castel Viscardo.	12
4.8.2 Ambito dei fabbricati in Comune di Alleronà.	12
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ O ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.</b>	<b>13</b>
5.1 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI.	13
5.2 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE DELLE U.I. RESIDENZIALI (LOTTI SETTE ED OTTO COMPLESSIVAMENTE).	14
5.3 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE DELLA U.I. COMMERCIALE (LOTTO NOVE).	14
5.4 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.	15
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.</b>	<b>15</b>
<b>7. ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.</b>	<b>15</b>
<b>8. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.</b>	<b>16</b>
8.1 CESSIONE DI TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA.	16
8.2 CESSIONE DI FABBRICATO ABITATIVO DA PARTE DI UN SOGGETTO PRIVATO.	16
8.3 CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI DA PARTE DI UN SOGGETTO PRIVATO.	16
8.4 CESSIONE DI TERRENO EDIFICABILE.	16
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PARTE GENERALE DELLA PERIZIA.</b>	<b>16</b>



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

Il verbale di giuramento del 5 febbraio 2015 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Introduzione.

Con provvedimento del 14 gennaio 2015, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni – ex Tribunale Ordinario di Orvieto, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha nominato lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, convocandolo per l'udienza del 5 febbraio per il giuramento di rito.

Il 12 marzo è stata richiesta la copia degli atti di provenienza dei beni pignorati all'Archivio Notarile di Terni, non essendo possibile acquisirli dalla Conservatoria, perché stipulati da Notai della medesima circoscrizione, e nel frattempo cessati dall'attività. Il ritiro delle copie è avvenuto il giorno 25 dello stesso mese.

Il primo accesso alle unità immobiliari urbane, seppur limitato agli immobili componenti i soli lotti sei e parte del sette, è stato eseguito in data 28 marzo alla presenza del Custode, mentre il sopralluogo dei terreni è stato effettuato il giorno 16 aprile. Previa comunicazione del 18 aprile, trasmessa via mail dal Custode ad uno dei debitori, il 24 aprile è stato completato il rilievo dei fabbricati urbani, e nella fattispecie la restante parte del lotto sette e dell'intero lotto otto.



Il 23 aprile, a seguito dell'istanza di accesso trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona con p.e.c. del 27 febbraio, previo sollecito ed ulteriore preavviso trasmessi via p.e.c. tra il 13 ed il 18 aprile, nonché previo contatto telefonico, è stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie relative ai fabbricati interessati dalla procedura, riscontrando i titoli elencati e descritti nelle relazioni relative ai lotti sei, sette ed otto.

Per verificare se i beni pignorati fossero o meno liberi, e nella disponibilità dei debitori, in data 24 febbraio 2015 è stata avanzata una richiesta d'informazioni all'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate, che ha risposto con la nota protocollo 11496 del 17 marzo 2015.

Per accertare la liceità dei vigneti, se il loro impianto avesse o meno beneficiato di contributi pubblici, nonché tutte le altre informazioni utili ai fini del corretto svolgimento dell'incarico, in data 30 marzo è stata avanzata un'istanza al Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, che il 29 aprile ha risposto con la nota che si produce all'allegato 31.

#### Annotazione.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

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

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

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

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile tanto con la scala dei fogli di mappa, di 1: 2.000, quanto con le finalità della misurazione, considerando che anche ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune centinaia di metri quadrati corrisponde una variazione della stima sostanzialmente trascurabile.

L'estensione nominale dei vigneti censiti, in essi compresi anche quelli in fase d'impianto, è stata invece dedotta dalla documentazione trasmessa dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria.

#### **3.2 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.**

I beni sottoposti ad espropriazione sono costituiti da cinque distinti compendi agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva di 8.92.80 ettari, e da tre unità immobiliari urbane con diversa destinazione d'uso.

I primi sono ubicati in Comune di Castel Viscardo, distribuiti approssimativamente tra i vocaboli "Baccano", "Macchia Alta", "Gineprete" e "Roie", ovvero prossimi alla strada vicinale della S. Madonna, mentre i secondi sono situati in Comune di Allerona, a margine della Strada Provinciale Allerona – Allerona Scalo, n°49, in quel tratto denominata anche Via di Orvieto, o della parallela strada interna denominata Via della Libertà.

Delle quattro unità immobiliari, due hanno destinazione residenziale (lotti sette ed otto), e sono nella disponibilità del proprietario, una ha destinazione accessoria (lotto sei), ed è attualmente libera, e l'ultima è adibita ad uso commerciale (lotto nove), ed è anch'essa nella disponibilità del proprietario.

I terreni, tutti condotti in affitto da un'azienda agricola in forza di due contratti di locazione, entrambi con data anteriore al pignoramento, e con scadenza finale al 10/11/2039, sono occupati prevalentemente da vigneti, sia in produzione che in fase d'impianto, per una superficie complessiva di circa 3.88.86 ettari, da seminativi arborati, o a questi assimilabili, per un'estensione di circa 0.39.20 ettari, e sono occupati da boschi cedui per la superficie residua di circa 4.64.74 ettari, parte dei quali, forse, è stata di recente sottoposta al taglio di fine turno.





La corografia dei luoghi, anche in conseguenza dell'estensione dei beni, varia a seconda della zona, ma, nel complesso, è sostanzialmente accidentata o molto accidentata, con pendenze anche consistenti, sempre prossime al 15%, ed almeno in due casi superiori anche al 20%.

### 3.3 Formazione dei lotti.

#### 3.3.1 Premessa.

Con l'intento di favorirne la vendibilità, degli immobili pignorati vengono formati 9 lotti, dei quali se ne elenca di seguito la composizione, individuati sulla base dell'autonomia dei corpi, perché ad esempio separati tra loro da proprietà estranee alla procedura, nonché della tipologia e della destinazione dei beni.

#### 3.3.2 Composizione del lotto uno.

Compendio immobiliare in Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 5.87.30 ettari, in 0.32.22 dei quali è in corso l'impianto di un nuovo vigneto, coltivati a vigneto per complessivi 1.76.64 Ha circa, ed occupati da bosco ceduo e dalle tare improduttive assimilabili per i restanti 3.78.44 Ha circa.

Confina nell'insieme con: Fosso delle Prese per più lati, particelle 20, 29, 30, 112, 31, 47, 48, 50, 51, Fosso Ferriere, particelle 116, 42, 114, 40, 110, 23, 113, 34, strada vicinale della S. Madonna, salvo se altri.

Il lotto interclude le particelle 34 e 113, di altra proprietà, e per questo la particella 35 è gravata da una servitù di passaggio, seppure non formalizzata, a favore di queste ultime.

A loro volta, i suddetti mappali 34 e 113 sono attraversati da una strada interpodereale, o di servitù, che dà accesso alle particelle 21, 22, 36, 37, 38, 39, 41 e 117, altrimenti intercluse.

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

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO UNO

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
19	21		pascolo cesp.	U	0,4410	1,37	0,23
19	22		seminativo	4	0,4430	10,30	9,15
19	32	AA	seminativo	4	0,0080	0,19	0,17
19	32	AB	vigneto	U	0,1220	11,03	6,93
19	33		pascolo	1	0,2540	2,62	1,18
19	35		sem. arb.	4	0,5400	19,52	18,13
19	36	AA	sem. arb.	4	0,1380	4,99	4,63
19	36	AB	vigneto	U	0,3000	27,11	17,04
19	37	AA	sem. arb.	3	0,0260	1,14	1,01
19	37	AB	vigneto	U	0,2770	25,04	15,74
19	38		seminativo	4	0,4070	9,46	8,41
19	39	AA	sem. arb.	4	0,0370	1,34	1,24
19	39	AB	vigneto	U	0,3880	35,07	22,04
19	41		incolto prod.	U	0,3020	0,47	0,16
19	103		pascolo	1	0,9020	9,32	4,19
19	105		bosco ceduo	3	0,2240	1,97	0,46
19	106		bosco ceduo	3	0,1290	1,13	0,27
19	107		bosco ceduo	3	0,4550	3,99	0,94
19	117		pascolo	1	0,4800	4,96	2,23
<b>Totale</b>					<b>5,8730</b>	<b>171,02</b>	<b>114,15</b>

#### 3.3.3 Composizione del lotto due.

Compendio immobiliare in Castel Viscardo, vocabolo Roie, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 1.33.90 Ha, coltivati a vigneto in fase d'impianto, per 0.35.08 Ha circa, a seminativo arborato, o a questo assimilato, per circa 0.28.90 Ha, ed occupati da bosco ceduo e da tare assimilabili per la restante superficie di circa 0.69.92 Ha.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere dalle particelle 97, 96, 77, 78, 137, 138, 139, 144, 98, 100, 145 e 147 del foglio 19, percorse dal tracciato di una strada interpodereale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale, che dipartendosi dalla strada vicinale della S. Madonna attraversa marginalmente anche la particella 79.



Confina nell'insieme con: particelle 81, 151, 80, 140, 147, 139, 138, 137, 130, salvo se altri.

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

**TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE**

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
19	79		sem. arb.	3	0,7810	34,28	30,25
19	141		bosco ceduo	2	0,5580	7,20	1,15
<b>Totale</b>					<b>1,3390</b>	<b>41,48</b>	<b>31,40</b>

### 3.3.4 Composizione del lotto tre.

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Macchia Alta, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.37.70 Ha circa, dei quali, 0.32.47 Ha coltivati a vigneto, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.05.23 Ha circa.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere, in virtù della corografia dei luoghi, verosimilmente attraverso le particelle 188 e 338 del foglio 8.

Confina nell'insieme con: particelle 165, 169, 188, 338 e 337, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO TRE**

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	166	AA	sem. arb.	5	0,0545	1,41	1,55
8	166	AB	vigneto	U	0,3225	29,15	18,32
<b>Totale</b>					<b>0,3770</b>	<b>30,56</b>	<b>19,87</b>

### 3.3.5 Composizione del lotto quattro.

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Gineprete, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.64.60 Ha circa, dei quali, 0.62.45 Ha coltivati a vigneto, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.02.15 Ha.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere, in virtù della corografia dei luoghi, esclusivamente attraverso le particelle 181, 183, 257, 217, 196, 198, 184, 185, 218 e 219 del foglio 8, parte delle quali sono percorse dal tracciato di una strada interpodereale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale.

Confina nell'insieme con: particelle 213, 200, 199, 198, 218, 219, 203, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 4 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO QUATTRO**

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	201		vigneto	U	0,6460	58,39	36,70
<b>Totale</b>					<b>0,6460</b>	<b>58,39</b>	<b>36,70</b>

### 3.3.6 Composizione del lotto cinque.

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Baccano, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.69.30 Ha circa, dei quali, 0.50.00 Ha coltivati a vigneto, 0.10.30 Ha circa coltivati a seminativo arborato, o a questo assimilato, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.09.00 Ha circa.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere dalle particelle 202, 186, e 187 del foglio 12, percorse dal tracciato di una strada interpodereale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale, che dipartendosi dalla strada vicinale delle Fornaci attraversa marginalmente anche la particella 168.

Confina nell'insieme con: particelle 187, 167, 215, 214, 149, 169, 172, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.



**TABELLA 5 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO CINQUE**

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	168	AA	seminativo	3	0,1430	4,80	4,43
12	168	AB	uliveto	3	0,0500	0,90	0,39
12	168	AC	vigneto	U	0,5000	45,19	28,41
<b>Totale</b>					<b>0,6930</b>	<b>50,89</b>	<b>33,23</b>

### 3.3.7 Composizione del lotto sei.

Piccolo magazzino, della superficie utile complessiva di circa 22,00 metri quadrati, in essi comprese anche le tettoie, oltre alla corte esclusiva di pertinenza, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di 260,00 metri quadrati, ubicato in Alleronia, Via della Libertà, snc e confinante nell'insieme con: particelle 149, 107, 42, 161, Via della Libertà, salvo se altri.

L'area di pertinenza è gravata almeno da una servitù, costituita dalla presenza di una cisterna interrata di stoccaggio del gasolio, verosimilmente utilizzato per l'alimentazione della caldaia presente all'interno della centrale termica comune della particella 42, e molto probabilmente in uso all'appartamento al secondo piano della medesima palazzina.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 6 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO SEI**

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [mq]	Rendita [€.]
59	440	---	C/2	1	67	86,51
<b>Totale</b>					<b>67</b>	<b>86,51</b>

Al Nuovo Catasto Terreni di Alleronia la particella su cui ricade è invece distinta con il numero 440 del foglio 59, allibrata alla partita speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, con la superficie nominale di 260,00 metri quadrati.

### 3.3.8 Composizione del lotto sette.

Abitazione al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di altre due abitazioni, e di tre locali commerciali al piano terra, della superficie utile complessiva di circa 51,60 metri quadrati, oltre ad un balcone, della superficie di circa 2,95 metri quadrati, ad una terrazza esclusiva, della superficie di circa 37,60 metri quadrati, ed alla soffitta, anch'essa esclusiva, e della consistenza utile di circa 48,70 metri quadrati, con ingresso dalla scala condominiale, e composta da ingresso – disimpegno, cucina con balcone, due stanze ed un servizio igienico privo di aerazione diretta, ubicata in Alleronia, Via di Orvieto, 1, confinante nell'insieme con: particelle 107, 43, 161, 440, Via di Orvieto, scala comune e con i subalterni 8, 10/parte e 11 del mappale 42, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 7 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO SETTE**

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
59	42	10	A/3	2	8,5	412,65
<b>Totale</b>					<b>8,5</b>	<b>412,65</b>

### 3.3.9 Composizione del lotto otto.

Abitazione al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di altre due abitazioni, e di tre locali commerciali al piano terra, della superficie utile complessiva di circa 56,00 metri quadrati, oltre ad una loggia, della superficie di circa 3,55 metri quadrati, ad una terrazza esclusiva, della superficie di circa 26,30 metri quadrati, con ingresso dalla scala condominiale, e composta da ingresso – disimpegno, cucina con piccola loggia, tre stanze ed un servizio igienico privo di aerazione diretta, ubicata in Alleronia Scalo, Via di Orvieto, 10, confinante nell'insieme con: particella 43, Via di Orvieto, scala comune e con i subalterni 3, 7, 10/parte e 11 del mappale 42, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.



TABELLA 8 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO OTTO

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
59	42	10	A/3	2	8,5	412,65
<b>Totale</b>					<b>8,5</b>	<b>412,65</b>

### 3.3.10 Composizione del lotto nove.

Negoziato al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di due abitazioni, di altri due locali commerciali, della superficie utile complessiva di circa 28,30 metri quadrati, ubicato in Allerona, Via di Orvieto, 14 e confinante nell'insieme con: subalterni 7 e parte del 10, particella 43, Via di Orvieto, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 9 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NOVE

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [mq]	Rendita [€.]
59	42	3	C/2	2	30	46,48
<b>Totale</b>					<b>30</b>	<b>46,48</b>

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

### 4.1 Descrizione sintetica dei terreni agricoli e delle colture presenti.

I terreni si estendono, approssimativamente, sul versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo di Castel Viscardo, e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, tagliato a mezza costa dalla Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99, ad una quota media di circa 300 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud – ovest del lotto uno, di circa 400 metri s.l.m., ed una quota minima, nella parte più bassa del lotto quattro, di circa 180 metri s.l.m.

Possono essere suddivisi, per comodità d'individuazione topografica, in cinque corpi, corrispondenti ognuno ai lotti descritti al paragrafo 3.4, che hanno accesso: il primo direttamente dalla strada vicinale della S. Madonna, la quale a sua volta ha origine dalla strada vicinale della Costa di Vitiano, che si innesta sulla Strada Provinciale Ex Aeroporto; il secondo da una strada di servitù, che prosegue dalla strada vicinale della S. Madonna; il terzo, anch'esso da una strada di servitù alla quale ci si immette dalla strada vicinale delle Caselle; il quarto da una servitù, piuttosto estesa, che ha origine dalla strada vicinale delle Fornaci; ed infine, il quinto, ancora da una strada interpodereale che ha origine dalla suddetta strada vicinale delle Fornaci.

L'intera rete viabile così articolata ha una piattaforma di ridotta larghezza, sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta e, solo con difficoltà, di due veicoli in opposti sensi di marcia, con fondo prevalentemente sconnesso, se non dissestato, in pessimo – mediocre stato manutentivo, ed in molti tratti con pendenze superiori al 10%, percorribili soltanto con veicoli fuoristrada o, in alcuni casi, esclusivamente con mezzi agricoli, tanto che per il sopralluogo è stato possibile raggiungere alcune parti della proprietà soltanto a piedi.

Nel complesso i terreni hanno giaciture con pendenze elevate o molto elevate, con valori medi prossimi al 15%, ed anche in virtù delle colture in atto, e della viabilità testé descritta, si valuta che tutti gli appezzamenti siano lavorabili meccanicamente con macchine di medio – piccole dimensioni e potenza. I dati clivometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia a secondo dell'appezzamento considerato: è rivolto a nord – est per il lotto uno, è compreso tra nord – est e sud – ovest per il lotto due, ad est per il lotto tre, a nord per il lotto quattro, e varia da nord – ovest a sud – est per il lotto cinque, mentre quanto all'esposizione, i lotti uno, tre e quattro prospettano totalmente, o prevalentemente, in direzione della valle del Paglia, per quanto la visuale in alcuni casi è impedita dalla folta vegetazione boschiva che delimita gli appezzamenti coltivati, mentre i lotti due e cinque si affacciano sui versanti e sulle gole interne, percorse dai corsi d'acqua a carattere torrentizio che scendono dalla collina di Castel Viscardo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e due vigneti, appartenenti il primo al lotto uno, ed il secondo al lotto quattro, fanno parte, senza soluzione di continuità, di altrettanti impianti estranei al pignoramento in oggetto, ma sottoposti alla vendita forzata in altra procedura esecutiva.



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

Le colture viticole sono praticate su di un'estensione complessiva di 3.21.56 Ha, con un'età d'impianto dichiarata, desumibile dalla nota prodotta dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, compresa tra 19 e 47 anni, ed una densità di ceppi per ettaro, calcolata sulla base delle distanze intercorrenti tra i filari e tra le piante, variabile da 1.785 a 3.700.

Quanto all'anno d'impianto, quello degli appezzamenti con età superiore ai 24÷25 anni, pur se risultante agli atti dello schedario viticolo, si ritiene sia discordante tanto con lo stato vegetativo delle piante, quanto con la tipologia di sfruttamento a fini produttivi dei vigneti, ed è pertanto ragionevole ipotizzare che questi siano stati reimpiantati in un'epoca non meglio identificabile.

In due appezzamenti distinti, appartenenti ai lotti uno e due, e per un'estensione complessiva di circa 0.67.30, sono in corso, o in fase di completamento, le operazioni d'impianto di nuovi vigneti. Nel lotto uno risultano essere state eseguite le lavorazioni del terreno, ed il tracciamento, con il picchettamento dei filari. Nel lotto due, invece, sono state ultimate anche le lavorazioni per la realizzazione dei filari, con la posa dei pali e dei fili, mancando la sola piantumazione delle barbatelle.

Marginalmente, e solo nei lotti due e cinque, per una quota minoritaria della superficie, complessivamente pari a circa 0.39.20 Ha, sono presenti colture assimilabili al seminativo arborato, per la presenza di un modesto numero di piante di olivo, che non possono essere qualificate come impianti specializzati.

Quanto ai boschi, di tipo ceduo, la cui superficie complessiva, comprensiva delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, è pari a circa 4.64.74 ettari, la loro diffusione è prevalente nei lotti uno e due, nei quali si sviluppano nelle porzioni meno accessibili della proprietà, lungo i versanti più scoscesi, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata. Sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): *"Argille e argille siltose grigio azzurre, da massive a sottilmente laminate piano - parallele, silt sabbiosi e sabbie molto fini; localmente presenti livelli cementati"*, per i lotti uno e due, *"Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa"*, quanto invece ai lotti tre, quattro e cinque.

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sui terreni.

Nella delineazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Descrizione sintetica del manufatto riscontrato nel lotto uno.

Si tratta di una piccola costruzione in muratura di tufo, realizzata in epoca anteriore al 1987, perché riportata nella Carta Tecnica Regionale riprodotta con l'aerofotogrammetria ripresa in quell'anno, addossata al pendio della collina, e con una piccola tettoia posticcia sul lato di monte.

Il manufatto, del tutto inaccessibile a causa della vegetazione infestante che invade il lato dell'ingresso, ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta di 3,00x2,50 metri circa, ed un'altezza massima, sul lato verso valle, di circa 2,70 metri. Molto probabilmente, a giudicare dalle foto che è stato possibile scattare fortunosamente attraverso una delle piccole aperture esterne, era impiegato come temporaneo ricovero dal personale addetto alla lavorazione dei campi.

La costruzione, per quanto visibile, è priva di infissi e finiture, tanto interne quanto esterne, nonché degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

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



Posto che dovrà essere demolito, perché verosimilmente non autorizzato, il suo stato di conservazione è pessimo/fatiscente.

#### 4.4 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare componente il lotto sei.

È composto da due corpi di fabbrica con strutture in elevazione in muratura di tufo o in mattoni di laterizio, solo in parte intonacata, tra loro adiacenti, addossati al confine est della particella 440 del foglio 59 di Alleroni, ed a ridosso del fabbricato insistente sul limitrofo mappale 42, anche questo in parte interessato dalla procedura, oltre all'area di pertinenza circostante, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 260,00 metri quadrati.

Il primo corpo di fabbrica comprende una piccola tettoia sul lato ovest, chiusa superiormente da lastre in materiale plastico del tipo "sottocoppo", derivante dalla parziale demolizione di una preesistente copertura di maggiori dimensioni, che sarebbe stata in parte rimossa perché coperta con lastre di cemento amianto (almeno per quanto riferito da uno dei proprietari presente al sopralluogo del 28 marzo), da un forno, e da una seconda tettoia sul lato est, al di sotto della quale è collocato un caminetto.

Il secondo corpo di fabbrica ha pianta rettangolare, con dimensioni, valutabili dalla planimetria catastale, di circa 1,50 x 0,60 metri, ed un'altezza di poco inferiore a 2,00 metri circa. Al momento del sopralluogo era inaccessibile perché la porta d'ingresso era bloccata da un paletto in ferro infisso nel terreno ed inamovibile.

Le superfici utili, misurate graficamente dalla planimetria catastale, sono pari a:

- a) mq 8,00 per il primo corpo di fabbrica, oltre alla tettoia di circa 11,50 metri quadrati,
- b) mq 2,50 per il secondo.

Le costruzioni sono prive degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo, fatta eccezione per quelli necessari all'evacuazione dei fumi della combustione. L'unico infisso presente, nel secondo manufatto, è apparentemente in legno, di fattura datata e scadente, mentre le finiture esterne sono limitate all'intonaco del secondo corpo, in malta cementizia, in alcune parti degradato o mancante.

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

L'area circostante, delimitata da recinzioni in maglie metalliche di altezza variabile, collocate su muretti in muratura di varia natura e dimensioni, ha una superficie in lieve declivio verso le costruzioni, con fondo irregolare e pavimentato con graniglia sciolta.

Si accede all'unità immobiliare da Via della Libertà, attraverso un passo carrabile della larghezza di circa 3,00 metri, protetto da un cancello in ferro.

La costruzione è orientata prevalentemente tra nord - est e sud - ovest, ed è esposta esclusivamente su spazi interni: la corte circostante sul fronte principale, ed il piccolo spazio con l'edificio attiguo sul fronte posteriore.

Il suo stato di conservazione è mediocre/pessimo.

#### 4.5 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare componente il lotto sette.

L'appartamento fa parte della porzione originaria della palazzina, edificata con certezza in epoca antecedente al 1963, come di fatto risultante dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alleroni.

Vi si accede dalla scala interna condominiale, questa con ingresso dal civico 10 di Via di Orvieto, ed è composto da ingresso - disimpegno, cucina, un grande vano sulla destra, presumibilmente adibito a soggiorno/sala da pranzo e che si apre sulla terrazza a livello posteriore, una camera da letto, prospiciente sulla sottostante Via di Orvieto, sulla quale si affaccia anche il piccolo balcone della cucina, ed un servizio igienico non aerato direttamente. Si può accedere alla terrazza a livello, unita di fatto, e senza alcuna separazione materiale, con quella dell'alloggio adiacente, anche dalla porta - finestra sul pianerottolo della scala interna, attraverso una piccola scala esterna in ferro.

Nel sottotetto, al quale si accede con difficoltà a causa della ridotta altezza utile della scala condominiale, l'alloggio dispone di una soffitta, con altezza massima 1,85 metri in corrispondenza del colmo centrale, e minima di circa 40 centimetri all'imposta delle falde.

Per quanto documentato nella planimetria catastale in atti, nella quale l'unità immobiliare risulta formalmente unita all'appartamento adiacente, le parti comuni alle quali ha diritto anche il lotto in esame,



evidentemente oltre a quelle individuate dal Codice Civile, sono rappresentate dall'androne e dalla scala interna di accesso ai piani, la centrale termica esterna, collocata nella piccola corte sul retro dell'edificio, nella quale è installata un gruppo termico a gasolio che verosimilmente alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento al secondo piano, la corte medesima, ed una terrazza al terzo piano, prospettante su Via di Orvieto, che nel corso degli anni è stata coperta con lastre ondulate in materiale plastico, e chiusa con pareti vetrate sui tre lati liberi.

L'impianto termico dell'alloggio, e quello per la produzione di acqua calda sanitaria, sono alimentati dalla caldaia murale a gas, presumibilmente del tipo a tenuta stagna, installata nel servizio igienico.

L'alloggio, le cui aperture verso l'esterno sono collocate soltanto su due lati, tra loro opposti, è orientato a nord – est per il vano posteriore, che si affaccia sulla terrazza, a sua volta esposta sull'area interna contraddistinta con la particella 440, e componente il lotto sei, mentre è orientato a sud – ovest per i restanti due vani anteriori, che prospettano sulla via pubblica, delimitata, sul fronte opposto, da un caseggiato di pari altezza che di fatto limita la veduta ed il soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

Il suo stato di conservazione è insufficiente/mediocre.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come mediocre.

#### 4.6 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare componente il lotto otto.

L'appartamento fa parte della porzione originaria della palazzina, edificata con certezza in epoca antecedente al 1963, come di fatto risultante dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona.

Vi si accede dalla scala interna condominiale, questa con ingresso dal civico 10 di Via di Orvieto, ed è composto da ingresso – disimpegno, sala da pranzo e cucina, quest'ultima con piccola loggia, che si affacciano sulla sottostante Via di Orvieto, due camere da letto, delle quali una che si apre sulla terrazza a livello posteriore, ed un servizio igienico non aerato direttamente.

Per quanto documentato nella planimetria catastale in atti, nella quale l'unità immobiliare risulta formalmente unita all'appartamento adiacente, le parti comuni alle quali ha diritto anche il lotto in esame, evidentemente oltre a quelle individuate dal Codice Civile, sono rappresentate dall'androne e dalla scala interna di accesso ai piani, la centrale termica esterna, collocata nella piccola corte sul retro dell'edificio, nella quale è installata un gruppo termico a gasolio che verosimilmente alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento al secondo piano, la corte medesima, ed una terrazza al terzo piano, prospettante su Via di Orvieto, che nel corso degli anni è stata coperta con lastre ondulate in materiale plastico, e chiusa con pareti vetrate sui tre lati liberi.

L'impianto termico dell'alloggio, così come quello per la produzione di acqua calda sanitaria, sono alimentati dalla caldaia murale a gas, presumibilmente del tipo a tenuta stagna, installata nella loggia.

L'appartamento, le cui aperture verso l'esterno sono collocate soltanto su due lati, tra loro opposti, è orientato a nord – est per le camere da letto, che si affacciano sulla terrazza, a sua volta esposta sull'area interna contraddistinta con la particella 440, e componente il lotto sei, mentre è orientato a sud – ovest per i restanti due vani anteriori, che prospettano sulla via pubblica, delimitata, sul fronte opposto, da un caseggiato di pari altezza che di fatto limita la veduta ed il soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

Il suo stato di conservazione è insufficiente/mediocre.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come mediocre.

#### 4.7 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare componente il lotto nove.

Il negozio, con ingresso diretto da Via di Orvieto, per quanto emerge dagli elaborati grafici riscontrati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona ha dimensioni utili, complessive, interne, di 10,05 x 2,85 metri, ed è allo stato composto da un vano principale, d'ingresso, da un piccolo ambiente successivo, separato dal primo da un divisorio in cartongesso, e dai servizi, collocati sul lato nord, composti da w.c. ed antibagno, entrambi non adeguati, né adattabili, all'uso da parte di persone su sedia a ruote.



È privo dell'impianto di riscaldamento, e l'aerazione diretta e l'illuminazione naturale possono avvenire unicamente dalla porta di accesso, totalmente vetrata, suddivisa in un'anta fissa ed una scorrevole, movimentata da un meccanismo elettrico comandato da fotocellula.

Il contatore idrico è collocato, al di fuori della scala condominiale della palazzina, nella piccola area di corte retrostante, dal che ne consegue, anche se la circostanza non emerge direttamente dalla planimetria catastale, che tale corte sia comune anche al negozio, o almeno che esista una servitù di passaggio a carico dell'androne e di parte della scala interna, ed a favore del negozio per l'accesso al contatore.

È orientato a sud – ovest, ed è esposto sulla via pubblica antistante, dalla quale è separato da due gradini.

Il suo stato di conservazione è sufficiente/discreto.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come mediocre.

#### 4.8 Caratteristiche del contesto territoriale.

##### 4.8.1 Ambito dei terreni in Comune di Castel Viscardo.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, ai quali si sono aggiunte, in epoca successiva, ed in prossimità del limite sud dell'ambito, strutture produttive dedite alla produzione di prodotti in laterizio per l'edilizia, giustificate dalla cospicua disponibilità di argilla nei suoli.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nell'abitato di Alleroni Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa un chilometro il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°99 e la S.P. n°45), e circa 8 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate e con fondo mediamente dissestato, che in alcuni tratti diventa anche consistentemente dissestato.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale da strade vicinali di uso pubblico, se non da strade interpoderali, o di servitù, anche se correlata alla corografia dei luoghi o all'uso agricolo non può che essere valutata, mediamente, e nel complesso, come mediocre - insufficiente, ovvero come mediamente non ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, fatta eccezione per i tratti interessati delle strade vicinali delle Fornaci e delle Caselle, per le quali le condizioni manutentive e le caratteristiche geometriche appaiono più consone al transito, con un giudizio che può essere elevato a sufficiente.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica nelle direzioni comprese tra nord – ovest ed est, spaziando dalle colline di Alleroni fino alle elevazioni di Orvieto e delle colline circostanti.

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

##### 4.8.2 Ambito dei fabbricati in Comune di Alleroni.

È costituito dal tessuto urbano della frazione di Alleroni Scalo, che si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, ed a valle della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, approssimativamente dall'incrocio con la Strada Provinciale della "Sala", n°51, fino all'incrocio con la Strada Provinciale Fabro – Alleroni Scalo, n°108.





È caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, sorti già in epoca anteguerra, e poi sviluppatosi fino alla prima metà degli anni novanta, integrati da attività commerciali e di servizio, seppur limitate ad un numero non elevato di esercizi.

La zona è sostanzialmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, quali i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole di primo grado, l'ufficio postale ed un istituto di credito, tutti collocati lungo il tratto urbano dell'asse viario della Strada Provinciale n°49, o entro un breve raggio, e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Nonostante la presenza di marciapiedi, stante la tipologia di strada che attraversa l'abitato, transitata anche da mezzi pesanti, la percorribilità pedonale è particolarmente difficoltosa durante le ore centrali della giornata, a causa del traffico intenso e della presenza di veicoli in sosta a bordo strada, dovuta alla presenza delle attività commerciali.

Il contesto è privo di pregio ambientale e paesaggistico, ed è, anzi, profondamente segnato, anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, dalle arterie infrastrutturali che lo attraversano, quali la linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, addossata alle colline retrostanti e, soprattutto, la linea ferroviaria "Direttissima", che taglia l'abitato con un viadotto di notevole altezza.

## **5. Stato di possesso dei beni, congruità o entità del possibile del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.**

### **5.1 Stato di possesso e congruità del canone di locazione dei terreni agricoli.**

I terreni agricoli oggetto della procedura, unitamente a molti altri ad essa estranei, risultano essere stati concessi in locazione alla Società Agricola "...omissis..." con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.

Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.

Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto riportate nelle relazioni dei singoli lotti, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

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

vigneto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla denominazione).....	€ 700,00,
seminativo arborato asciutto collinare (dedotto dal seminativo asciutto collinare).....	€ 250,00,
seminativo asciutto collinare (o ad esso assimilato).....	€ 200,00.

Non si tiene conto dell'incidenza dei boschi, per i quali è irrilevante la concessione in affitto, non contemplato neanche dalle pubblicazioni di settore, e perché, stante la loro qualità, l'estensione e la corografia dei luoghi di ubicazione, questi non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Quanto invece alle superfici nelle quali è in corso il reimpianto del vigneto, queste vengono assimilate a seminativo, in linea con quanto operato per la determinazione del valore di mercato.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni può quindi essere determinato in:

vigneti: Ha 3.21.56 x € 700,00/Ha ≅.....	€ 2.250,00 +
vigneti in fase d'impianto (assimilati al seminativo): Ha 0.67.30 x € 200,00/ha ≅.....	€ 135,00 +





Ritenendo che l'unità immobiliare in esame, in virtù di quanto emerso con il sopralluogo, abbia caratteristiche intrinseche normalmente non superiori alla media, ed anzi, per alcune di esse può ritenersi parzialmente non ordinario, il suo canone unitario mensile può ritenersi equo in una somma non superiore ad €.4,50/mq.

Poiché che la superficie lorda dell'alloggio, computata secondo i dettami summenzionati, è pari a circa 38,60 metri quadrati, il più probabile canone mensile d'affitto può ragionevolmente essere determinato in: mq 38,60 x €.4,50/mq  $\cong$  .....€.174,00, ovvero, in c.t.: €.180,00 (eurocentottantavirgolazerocentesimi).

#### 5.4 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

L'elenco dei proprietari dei beni eseguiti, ed i relativi titoli di acquisto, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, individuati sulla base della relazione notarile prodotta in atti, è riportato nelle perizie dei lotti relativi.

#### 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'elenco dei vincoli e gli oneri giuridici gravanti i beni pignorati, individuati sulla base della relazione notarile prodotta in atti, è riportato nelle perizie dei lotti relativi.

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

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

Ciò per effetto della natura edificabile del terreno, la cui utilità economica si esplica attraverso la trasformazione in un prodotto edilizio.

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

Per i vigneti in fase d'impianto ricompresi nei lotti uno e due si terrà conto delle anticipazioni colturali sostenute per l'esecuzione delle lavorazioni e per lo svolgimento delle attività riscontrate con il sopralluogo, sulla base dei costi medi regionali determinati per vigneti con forma di allevamento Guyot/Cordone speronato, e con una densità di 3.333 ceppi/ettaro.

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

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

- a) per i fabbricati urbani, attraverso l'analisi delle richieste di vendita pubblicate da agenzie immobiliari locali nell'ambito territoriale pertinente di riferimento, o ricorrendo alla banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di individuare nella zona compravendite di beni simili successive al mese di luglio 2006,
- b) per i compendi rurali attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto DOC, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), ed ancora l'O.M.I., per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.



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

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

- a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalle rispettive planimetrie catastali in atti,
- b) quanto ai terreni, per i vigneti, anche in fase d'impianto, quella censita allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, mentre per le altre e diverse colture quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.

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

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

### **8.1 Cessione di terreni con destinazione urbanistica agricola.**

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

### **8.2 Cessione di fabbricato abitativo da parte di un soggetto privato.**

La cessione dei fabbricati abitativi, in questo caso, è esente dall'i.v.a., e sconta l'imposta di registro nella misura del 9%, e quelle ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

Se il cessionario è una persona fisica per il quale ne ricorrono i presupposti, questi può beneficiare delle agevolazioni per la prima casa, con applicazione dell'aliquota al 2% per l'imposta di registro. In tutti i casi in cui il cessionario sia un privato, questi può ricorrere all'applicazione del criterio del c.d. "prezzo valore", ossia le imposte sono commisurate sul valore catastale rivalutato dell'immobile.

### **8.3 Cessione di fabbricati strumentali da parte di un soggetto privato.**

La cessione dei fabbricati strumentali, in questo caso, è esente dall'i.v.a., e sconta l'imposta di registro nella misura del 9%, e quelle ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

### **8.4 Cessione di terreno edificabile.**

È esente dall'i.v.a., e sconta l'imposta di registro e quelle ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

## **9. Elenco degli allegati alla parte generale della perizia.**

- 1) allegato 1.1, copia atto di compravendita rep. n°19201 del 11/09/1996,
- 2) allegato 1.2, copia atto di compravendita rep. n°50453 del 30/01/2001,
- 3) allegato 1.3, copia atto di compravendita rep. 63487 del 06/05/2003,
- 4) allegato 1.4, copia atto di compravendita rep. 82742 del 04/08/2006,
- 5) allegato 2.1, elenco sintetico delle formalità a carico di uno dei debitori dal 01/02/2014 al 27/04/2015,
- 6) allegato 2.2, stampa negativa dell'ispezione a carico dell'altro debitore dal 01/02/2014 al 27/04/2015,
- 7) allegato 3.1, nota prot. 11496 del 17/03/2015 dell'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate,
- 8) allegato 3.2, copia contratto di affitto del 17/09/2009, dei terreni componenti i lotti 1, 2, 3, 4 e 5,
- 9) allegato 3.3, copia contratto di affitto del 04/03/2013, dei terreni componenti i lotti 1, 2, 3, 4 e 5,
- 10) allegato 3.4, copia contratto di affitto del 10/08/2012, delle unità immobiliari componenti i lotti 7 e 8,
- 11) allegato 31, nota trasmessa al Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della regione dell'Umbria in risposta alla richiesta avanzata in data 30 marzo 2015.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI



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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO UNO**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 5).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. ....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. ....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 5).....	3
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUI TERRENI. ....	5
4.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL MANUFATTO RISCOSTRATO NEL LOTTO. ....	5
4.4 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. ....	5
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI TERRENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>6</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEI TERRENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. ....	6
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ....	6
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. ....</b>	<b>7</b>
6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	8
<b>7. REGOLARITÀ URBANISTICA DEL MANUFATTO RISCOSTRATO NEL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....</b>	<b>8</b>
7.1 REGOLARITÀ URBANISTICA DEL MANUFATTO RISCOSTRATO NEL LOTTO. ....	8
7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. ....	8
<b>8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. ....</b>	<b>8</b>
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	8
8.2 ANNOTAZIONE RELATIVA AI FINANZIAMENTI DI CUI HANNO BENEFICIATO ALCUNI VIGNETI.....	9
8.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI.....	9
8.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	11
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>11</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 5).

Compendio immobiliare in Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 5.87.30 ettari, in 0.32.22 dei quali è in corso l'impianto di un nuovo vigneto, coltivati a vigneto, riconosciuto per la denominazione d'origine "Orvieto Classico", per complessivi 1.76.64 Ha circa, ed occupati da bosco ceduo e dalle tare improduttive ad esso assimilabili per i restanti 3.78.44 Ha circa.

Confina nell'insieme con: Fosso delle Prese per più lati, particelle 20, 29, 30, 112, 31, 47, 48, 50, 51, Fosso Ferriere, particelle 116, 42, 114, 40, 110, 23, 113, 34, strada vicinale della S. Madonna, salvo se altri.

Il lotto interclude le particelle 34 e 113, di altra proprietà, e per questo la particella 35 è gravata da una servitù di passaggio, riportata nella cartografia catastale d'impianto, a favore di queste ultime.

A loro volta, i suddetti mappali 34 e 113 sono attraversati da una strada interpoderale, o di servitù, che dà accesso alle particelle 21, 22, 36, 37, 38, 39, 41 e 117, altrimenti intercluse.

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

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.la	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
19	21		pascolo cesp.	U	0,4410	1,37	0,23
19	22		semiativo	4	0,4430	10,30	9,15
19	32	AA	semiativo	4	0,0080	0,19	0,17
19	32	AB	vigneto	U	0,1220	11,03	6,93
19	33		pascolo	1	0,2540	2,62	1,18
19	35		sem. arb.	4	0,5400	19,52	18,13
19	36	AA	sem. arb.	4	0,1380	4,99	4,63
19	36	AB	vigneto	U	0,3000	27,11	17,04
19	37	AA	sem. arb.	3	0,0260	1,14	1,01
19	37	AB	vigneto	U	0,2770	25,04	15,74
19	38		semiativo	4	0,4070	9,46	8,41
19	39	AA	sem. arb.	4	0,0370	1,34	1,24
19	39	AB	vigneto	U	0,3880	35,07	22,04
19	41		incolto prod.	U	0,3020	0,47	0,16
19	103		pascolo	1	0,9020	9,32	4,19
19	105		bosco ceduo	3	0,2240	1,97	0,46
19	106		bosco ceduo	3	0,1290	1,13	0,27
19	107		bosco ceduo	3	0,4550	3,99	0,94
19	117		pascolo	1	0,4800	4,96	2,23
Totale					5,8730	171,02	114,15

## 3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma l'irregolarità, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo trascurabile, ma che sarà comunque detratto dal valore ordinario dei beni.

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

### 4.1 Descrizione analitica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 5).

I terreni si estendono, approssimativamente, sul versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo di Castel Viscardo e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, tagliato a



mezza costa dalla Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99, ad una quota media di circa 375 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud – ovest del lotto, di circa 400 metri s.l.m., ed una quota minima, in corrispondenza del confine nord – est, di circa 350 metri s.l.m.

Vi si accede direttamente dalla strada vicinale della S. Madonna, questa con origine dalla strada vicinale della Costa di Vitiano, che si innesta sulla Strada Provinciale Ex Aeroporto, caratterizzate entrambe da una piattaforma di ridotta larghezza, sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta e, solo con difficoltà, di due veicoli in opposti sensi di marcia, che in alcuni tratti ha pendenze superiori al 10%, con fondo prevalentemente sconnesso, se non dissestato, in pessimo – mediocre stato manutentivo, percorribili quasi esclusivamente con veicoli fuoristrada.

La strada di servitù interna, che ha origine dalla strada vicinale della S. Madonna, dalla quale si accede alle particelle 34 e 113, e che permette di raggiungere la parte più a valle del compendio, presenta ulteriori elementi di dissesto che la rendono di fatto transitabile soltanto con mezzi agricoli, tanto che per il sopralluogo di quella parte del lotto è stato necessario proseguire a piedi.

Nel complesso i campi che lo compongono hanno una pendenza media prossima al 15%, ed in virtù della qualità delle colture in atto, e della viabilità testé descritta, si valuta che la maggior parte degli appezzamenti sia lavorabile meccanicamente con macchine di medie dimensioni e potenza. I dati clivometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento del compendio è a nord – est, mentre l'esposizione è rivolta in direzione della valle del Paglia, per quanto in alcuni casi la visuale sia impedita dalla folta vegetazione boschiva che delimita gli appezzamenti coltivati.

Al momento del sopralluogo sui terreni era in atto la sola coltivazione dei vigneti, suddivisi in tre distinti appezzamenti, individuati nella planimetria riprodotta all'allegato 5 con i numeri da 1 a 3, delle varietà: trebbiano toscano bianco, grechetto bianco, canaiolo bianco, malvasia bianca e verdello, tutti riconosciuti con la denominazione "Orvieto Classico" - IGP Umbria.

Il primo vigneto (numero 1) occupa parte del mappale 35, ha un'estensione accertata dal S.I.A.N. (Sistema Informativo Agricolo Nazionale), secondo quanto risultante agli atti dello schedario viticolo del Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, di 0.23.20 Ha, con un'epoca d'impianto dichiarata risalente al 1970. I filari sono disposti con orientamento est/nord – est, con un passo di 2,70 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 1,00 metro l'una dall'altra, con una densità di 3.700 ceppi/Ha.

Il secondo vigneto (numero 2) si estende su parte delle particelle 36 e 38, e pressoché sull'intera area dei mappali 37 e 39, con una superficie complessiva riscontrata di 1.26.87 Ha, con un'epoca d'impianto, dichiarata, compresa tra il 1970 ed il 1975. I filari sono disposti con orientamento nord – est, con un passo di 2,70÷2,80 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 2,00 metri l'una dall'altra, con una densità di circa 1.820 ceppi/Ha.

Il terzo vigneto (numero 3) occupa la particella 41, con una superficie accertata di 0.26.57 Ha, con impianto risalente al 1996. I filari sono disposti con orientamento nord/nord – ovest, con un passo di 2,70 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 1,00÷1,10 metri l'una dall'altra, con una densità di circa 3.700 ceppi/Ha.

Quest'ultimo appezzamento fa parte, senza soluzione di continuità, di altro impianto estraneo al pignoramento in oggetto, ma sottoposto alla vendita forzata in altra procedura esecutiva.

Su parte dei mappali 32 e 35, per una superficie di 0.32.22 Ha, accertata ancora dal S.I.A.N., è in corso il reimpianto di un vigneto e, allo stato, risultano essere state completate le sole lavorazioni del terreno, quali lo scasso, l'erpicazione e lo spandimento del concime, e di tracciamento delle file, con l'apposizione dei picchetti in ferro. Sulla medesima superficie risulta essere stato estirpato un precedente vigneto, la cui rimozione è stata comunicata alla Regione dell'Umbria in data 16 aprile u.s. con denuncia protocollo n°54491.

I boschi, di tipo ceduo, la cui superficie complessiva, comprensiva delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita spontanea delle piante, è pari a circa 3.78.46 Ha, sono diffusi nelle aree meno accessibili, quali i versanti più scoscesi, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata. Sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).





Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): "Argille e argille siltose grigio azzurre, da massive a sottilmente laminate piano – parallele, silt sabbiosi e sabbie molto fini; localmente presenti livelli cementati".

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sui terreni.

Nella delimitazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Descrizione analitica del manufatto riscontrato nel lotto.

Piccola costruzione in muratura di tufo, realizzata in epoca anteriore al 1987, perché riportata nella Carta Tecnica Regionale riprodotta con l'aerofotogrammetria ripresa in quell'anno, addossata al pendio della collina, e con una tettoia posticcia sul lato di monte.

Il manufatto, del tutto inaccessibile a causa della vegetazione infestante che invade il lato dell'ingresso, ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta di 3,00x2,50 metri circa, ed un'altezza massima, sul lato verso valle, di circa 2,70 metri. Molto probabilmente, a giudicare dalle foto che è stato possibile scattare fortunosamente attraverso una delle piccole aperture esterne, era impiegato come temporaneo ricovero dal personale addetto alla lavorazione dei campi.

Ha struttura portante in muratura di blocchetti squadrati di tufo, delle dimensioni di circa 40x30x13 cm, posati in piano nella parte basamentale della costruzione, e murati a "coltello" nella parte in elevazione. Per quanto visibile è priva di infissi e finiture, tanto interne quanto esterne, nonché degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo, e la copertura sembra essere in lastre di cemento contenenti amianto.

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

Posto che dovrà essere demolito, perché verosimilmente non autorizzato, il suo stato di conservazione è pessimo/fatiscente.

#### 4.4 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, ai quali si sono aggiunte, in epoca successiva, ed in prossimità del limite sud dell'ambito, strutture produttive dedite alla produzione di prodotti in laterizio per l'edilizia, giustificate dalla cospicua disponibilità di argilla nei suoli.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, distante circa un chilometro, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate e con fondo mediamente dissestato.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale da strade vicinali di uso pubblico, se non da strade interpoderali, o di servitù, anche se correlata alla corografia dei luoghi o all'uso agricolo non



può che essere valutata come mediocre - insufficiente, ovvero come mediamente non ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica nelle direzioni comprese tra nord - ovest ed est, spaziando dalle colline di Allerona fino alle elevazioni di Orvieto e delle colline circostanti.

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

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

### 5.1 Stato di possesso dei terreni e congruità del canone di locazione.

I terreni componenti il lotto, unitamente a molti altri ad essi estranei, risultano essere stati concessi in locazione alla Società Agricola "...omissis..." con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.

Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.

Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €.35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria - Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

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

vigneto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla denominazione) ..... € 700,00,  
seminativo asciutto collinare (o ad esso assimilato) ..... € 200,00.

Non si tiene conto dell'incidenza dei boschi, per i quali è irrituale la concessione in affitto, non contemplato neanche dalle pubblicazioni di settore, e perché, stante la loro qualità, l'estensione e la corografia dei luoghi di ubicazione, questi non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Quanto invece alle superfici nelle quali è in corso il reimpianto del vigneto, queste verranno assimilate a seminativo, in linea con quanto operato per la determinazione del valore di mercato.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni pignorati può quindi essere determinato in:

vigneti: Ha 1.76.64 x € 700,00/Ha  $\cong$  ..... € 1.240,00 +  
vigneti in fase d'impianto (assimilati al seminativo): Ha 0.32.22 x € 200,00/ha  $\cong$  ..... € 65,00 =  
Più probabile canone annuo di mercato complessivo dei terreni ..... € 1.305,00...

Ovvero, in c.t.: **€ 1.300,00** (euromillettrecentovirgolazerocentesimi).

### 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto dei beni eseguiti, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.



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

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
19	21		18/12/91	18/01/02	Frosoni Giovanni, Pasqualetti Settimia	rep. 135438 del 18/12/991	488/448 del 14/01/1992
19	21		18/01/02	04/08/06	Pasqualetti Settimia, Frosoni Carlo Alberto	succ. a Frosoni Giovanni	10805/7335 del 19/10/2002
19	21		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11369/7287 del 28/08/2006
19	22		18/12/91	18/01/02	Frosoni Giovanni, Pasqualetti Settimia	rep. 135438 del 18/12/991	488/448 del 14/01/1992
19	22		18/01/02	04/08/06	Pasqualetti Settimia, Frosoni Carlo Alberto	succ. a Frosoni Giovanni	10805/7335 del 19/10/2002
19	22		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11369/7287 del 28/08/2006
19	36		18/12/91	18/01/02	Frosoni Giovanni, Pasqualetti Settimia	rep. 135438 del 18/12/991	488/448 del 14/01/1992
19	36		18/01/02	04/08/06	Pasqualetti Settimia, Frosoni Carlo Alberto	succ. a Frosoni Giovanni	10805/7335 del 19/10/2002
19	36		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11369/7287 del 28/08/2006
19	106		18/12/91	18/01/02	Frosoni Giovanni, Pasqualetti Settimia	rep. 135438 del 18/12/991	488/448 del 14/01/1992
19	106		18/01/02	04/08/06	Pasqualetti Settimia, Frosoni Carlo Alberto	succ. a Frosoni Giovanni	10805/7335 del 19/10/2002
19	106		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11369/7287 del 28/08/2006
19	107		18/12/91	18/01/02	Frosoni Giovanni, Pasqualetti Settimia	rep. 135438 del 18/12/991	488/448 del 14/01/1992
19	107		18/01/02	04/08/06	Pasqualetti Settimia, Frosoni Carlo Alberto	succ. a Frosoni Giovanni	10805/7335 del 19/10/2002
19	107		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11369/7287 del 28/08/2006
19	32		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	32		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	33		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	33		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	35		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	35		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	37		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	37		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	38		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	38		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	39		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	39		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	41		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	41		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	103		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	103		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	105		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	105		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006
19	117		01/01/49	04/08/06	Frosoni Secondo	giusto titolo	---
19	117		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11368/7286 del 28/08/2006

## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, tutti i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipotecche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipotecche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni alla formalità 13258/1949 del 08/11/2011, a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, con domicilio ipotecario eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale,



C) pignoramenti:

C.1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

#### 6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dei debitori, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

### 7. Regolarità urbanistica del manufatto riscontrato nel lotto, destinazione urbanistica dei terreni.

#### 7.1 Regolarità urbanistica del manufatto riscontrato nel lotto.

Il manufatto riscontrato, per il quale non risultano titoli abilitativi rilasciati, è stato edificato con certezza in epoca antecedente al 1987, perché è stato rilevato con la carta tecnica regionale di quell'anno, pur non potendo affermare con certezza se sia stato edificato prima del 1 settembre 1967, poiché non esiste alcuna cartografia prossima a quella data.

Stante la sua modesta consistenza, e la tipologia costruttiva, a giudizio di questo Consulente strutturalmente inidonea a garantire la necessaria sicurezza per l'incolumità delle persone, si ritiene che qualsiasi accertamento ulteriore della sua liceità comporterebbe un costo sicuramente superiore al suo valore di mercato.

Si ritiene, pertanto, che l'unica ipotesi percorribile, ai fini della consulenza, sia quella della sua demolizione, i cui costi, ivi compresi quelli per lo smaltimento del cemento – amianto, appresso determinati, verranno detratti dal valore ordinario, complessivo, del lotto.

La demolizione totale del manufatto, computata con il compenso previsto dal prezzario regionale delle opere edili, e considerato che il suo volume è pari a circa 20,00 metri cubi, ha un costo approssimativo di:

mc 20,00 x € 15,40/mc ≅ .....	€ 310,00 +
<u>maggiorazione per collocazione del cantiere (10%).....</u>	<u>€ 31,00 =</u>
costo della demolizione del corpo di fabbrica.....	€ 341,00...

Il costo per la rimozione e lo smaltimento delle lastre in cemento – amianto, invece, può essere computato in applicazione del costo, a corpo, previsto dal prezzario "Ristrutturazioni" edito da Legislazione Tecnica nel mese di ottobre 2013 (art. 02.A01.A38.001), indicato, per la rimozione e lo smaltimento presso impianti autorizzati, e per superfici fino a 15,00 metri quadrati, nella somma omnicomprensiva di circa € 1.100,00.

Il costo complessivo per la demolizione del manufatto è quindi data da:

costo della demolizione del corpo di fabbrica ≅ .....	€ 341,00 +
<u>costo per la rimozione e lo smaltimento della copertura contenente cemento amianto .....</u>	<u>€ 1.100,00 =</u>
costo della demolizione del corpo di fabbrica.....	€ 1.441,00...

Ovvero, in c.t., **€ 1.400,00** (euomillequattrocentovirgolazeroesimesimi)

#### 7.2 Destinazione urbanistica dei terreni.

Per quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile, del quale ne è stata accertata la validità in data 3 marzo ultimo scorso, le particelle 21, 22, 103, 105 e 107 del foglio 19 di Castel Viscardo ricadono in parte in zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico, ed in parte in zona boschiva, tutelata ex lege 431/1985 (legge "Galasso"), i mappali 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41 e 117 del medesimo foglio di mappa sono ricomprese interamente in zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico, mentre la particella 106 ricade in area boschiva, anch'essa tutelata ex lege.

#### Annotazione.

Poiché la validità del certificato di destinazione urbanistica è di un anno, prima della pubblicazione del bando di vendita sarà opportuno richiederlo di nuovo, dal momento che quello agli atti del fascicolo è stato rilasciato in data 18 febbraio 2014, ed è quindi già scaduto.

### 8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Esecuzione Immobiliare n°59/2013 – perizia immobiliare: lotto uno



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

Per il vigneto in fase d'impianto ricompreso nel lotto si terrà conto delle anticipazioni colturali sostenute per l'esecuzione delle lavorazioni e per lo svolgimento delle attività riscontrate con il sopralluogo, sulla base dei costi medi regionali determinati per vigneti con forma di allevamento Guyot/Cordone speronato, e con una densità di 3.333 ceppi/ettaro.

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

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto DOC, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

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

- a) quanto ai vigneti, in essi ricompreso anche quello in fase d'impianto, quella dichiarata allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria,
- b) quanto alle altre e diverse colture, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.

### 8.2 Annotazione relativa ai finanziamenti di cui hanno beneficiato alcuni vigneti.

Per i vigneti estirpati dalle particelle 32 e 35 il proprietario ha beneficiato di finanziamenti comunitari per la campagna 2011/12, ai sensi del Regolamento (CE) n°1234/07, molto probabilmente legati alla produzione, e non all'impianto, per cui non dovrebbero costituire una detrazione al valore di mercato. In ogni caso, anche qualora tale contributo fosse effettivamente legato all'impianto, la detrazione non potrebbe essere apportata perché la nota della Regione non ne indica l'importo, non altrimenti determinabile.

### 8.3 Stima del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

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

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

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

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

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



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

A.d.T.:

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto successiva al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica ..... € 35.000,00/Ha,

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto antecedente al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica, con sesti inferiori a 3.000 ceppi/Ha ..... € 30.000,00/Ha.

I.N.E.A.:

denominazione D.O.C. della collina tipica di Orvieto (prezzo medio) ..... € 32.000,00/Ha.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato, medio, ordinario dei vigneti che compongono il lotto è dato da:

vigneto 1, "Orvieto Classico" di oltre 20 anni, sesto > 3.000 ceppi/Ha, tenendo conto della densità dei ceppi:

Ha 0.23.20 x € 38.000,00/Ha  $\cong$  ..... € 8.820,00 +

vigneto 2, "Orvieto Classico" di oltre 20 anni, sesto < 3.000 ceppi/Ha:

Ha 1.26.87 x € 35.000,00/Ha  $\cong$  ..... € 44.405,00 +

Vigneto 3, "Orvieto Classico" di circa 19 anni, sesto > 3.000 ceppi/Ha:

Ha 0.26.57 x € 40.000,00/Ha  $\cong$  ..... € 10.630,00 =

Valore complessivo, medio, ordinario di mercato dei vigneti ..... € 63.855,00...

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

bosco ceduo ..... € 4.000,00,

seminativo asciutto di collina (per superfici di nuovo impianto del vigneto, non completo) ..... € 14.000,00.

Quanto invece alle anticipazioni colturali sostenute dalla proprietà, ovvero dall'affittuario, per la preparazione del terreno all'impianto del nuovo vigneto su parte della particella 32, con riferimento alla pubblicazione della Regione dell'Umbria richiamata nella premessa introduttiva, il loro costo unitario, per ettaro, può essere valutato in:

scasso profondo ..... € 1.600,00 +

erpicoltura ..... € 80,00 +

concime ..... € 500,00 +

spandimento del concime ..... € 50,00 +

tracciamento con squadra e picchettatura ..... € 450,00 +

tutori in ferro diam mm 8, h m 1,20 ..... 963,00 =

valore unitario complessivo delle anticipazioni colturali ..... € 3.643,00...

Il valore complessivo delle ulteriori colture e delle anticipazioni colturali è quindi pari a:

bosco ceduo: Ha 3.78.44 x € 4.000,00  $\cong$  ..... € 15.140,00 +

seminativo asciutto di collina (assimilato): Ha 0.32.22 x € 14.000,00/Ha  $\cong$  ..... € 4.510,00 +

anticipazioni colturali: Ha 0.32.22 x € 3.643,00/Ha  $\cong$  ..... € 1.170,00 =

Valore complessivo, medio, ordinario di mercato delle ulteriori colture ..... € 20.820,00...

Per effetto della non ordinarietà della viabilità di accesso al lotto, si ritiene opportuno apportare al valore degli appezzamenti coltivati una detrazione non inferiore al 5% del rispettivo valore medio ordinario, ovvero dell'importo di:

€ (63.855,00 + 4.510,00) x 0,05  $\cong$  ..... € 3.400,00.

Il più probabile valore reale di mercato dei terreni, cioè al netto della detrazione, è quindi dato da:

vigneti ..... € 63.855,00 +

altre colture e anticipazioni colturali ..... € 20.820,00 -

detrazione per non ordinarietà della viabilità di accesso agli appezzamenti coltivati ..... € 3.400,00 =



Valore medio, reale, di mercato dei terreni ..... €.81.275,00...

Ovvero, in c.t.: **€.81.000,00** (euottantunomilavirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

#### 8.4 Valore a base d'asta del lotto.

**TABELLA 3** - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni	€ 81.000,00	-
detrazione per demolizione manufatto e smaltimento cemento amianto	€ 1.400,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 79.500,00</b>	

(eurosettantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

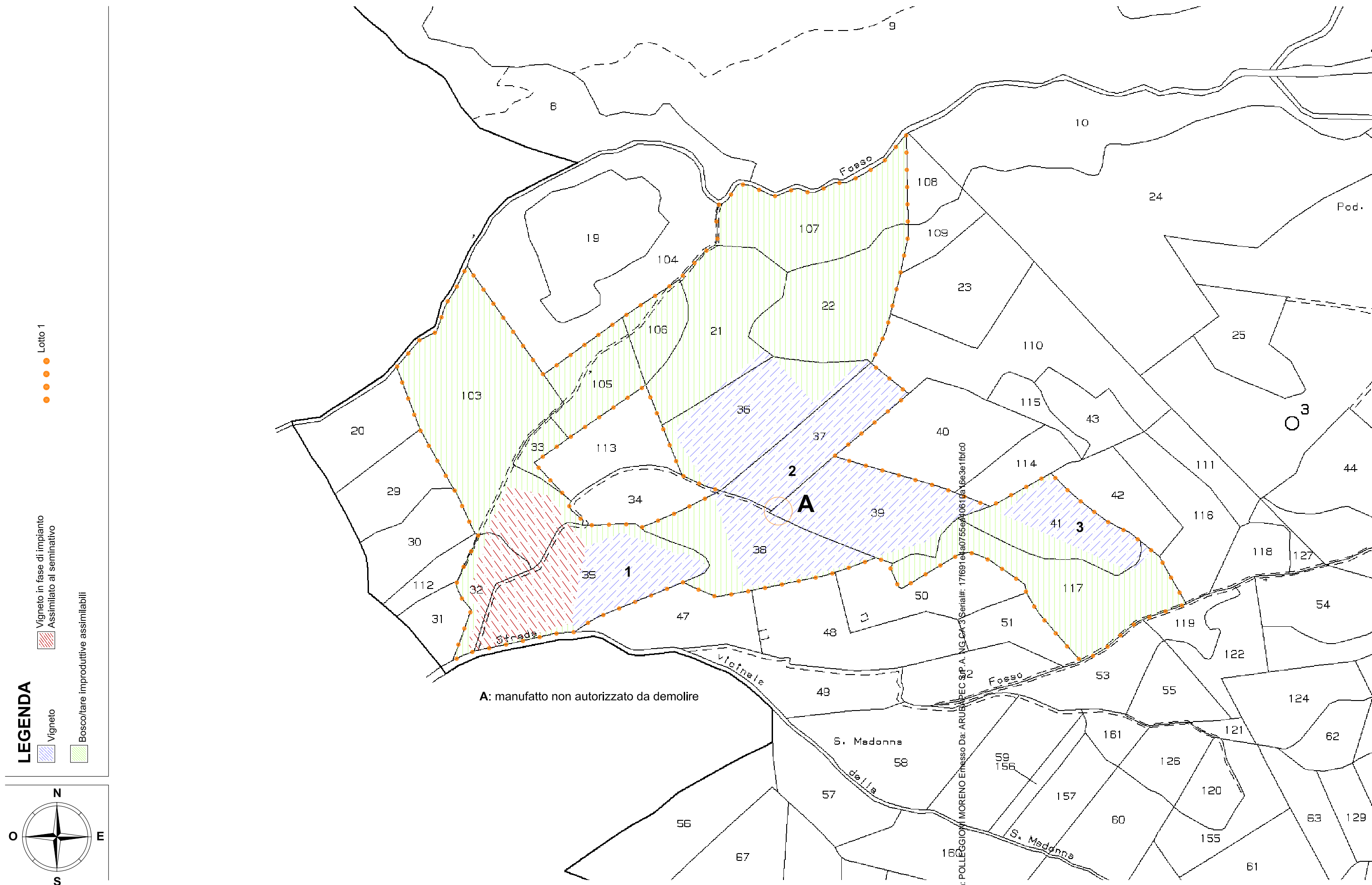
#### 9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 4, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 5, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
- 3) allegato 6, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI





Elaborato non valido ai della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 5 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO UNO - Individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, Castel Viscardo, f. 19, p.l. 22, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 103, 105, 106, 107, 117, Scala 1:2.000









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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO DUE**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 8).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. ....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. ....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 8).....	3
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUI TERRENI. ....	4
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. ....	4
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI TERRENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEI TERRENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. ....	5
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ....	5
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. ....</b>	<b>6</b>
6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. ....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. ....</b>	<b>6</b>
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	6
8.2 ANNOTAZIONE RELATIVA AI FINANZIAMENTI DI CUI HANNO BENEFICIATO ALCUNI VIGNETI.....	7
8.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI.....	7
8.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>8</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 8).

Compendio immobiliare in Castel Viscardo, vocabolo Roie, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 1.33.90 Ha, coltivati a vigneto in fase d'impianto, per 0.35.08 Ha circa, a seminativo arborato, o a questo assimilato, per circa 0.28.90 Ha, ed occupati da bosco ceduo e da tare assimilabili per la restante superficie di circa 0.69.92 Ha.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere dalle particelle 97, 96, 77, 78, 137, 138, 139, 144, 98, 100, 145 e 147 del foglio 19, percorse dal tracciato di una strada interpoderale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale, che dipartendosi dalla strada vicinale della S. Madonna attraversa marginalmente anche la particella 79.

Confina nell'insieme con: particelle 81, 151, 80, 140, 147, 139, 138, 137, 130, salvo se altri.

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

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
19	79		sem. arb.	3	0,7810	34,28	30,25
19	141		bosco ceduo	2	0,5580	7,20	1,15
Totale					1,3390	41,48	31,40

## 3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma l'irregolarità, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo trascurabile, ma che sarà comunque detratto dal valore ordinario dei beni.

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

### 4.1 Descrizione analitica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 8).

I terreni si estendono, approssimativamente, sul versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo di Castel Viscardo e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, tagliato a mezza costa dalla Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99, ad una quota media di circa 300 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud/su - ovest del lotto, di circa 320 metri s.l.m., ed una quota minima, in corrispondenza del confine nord/nord - est, di circa 280 metri s.l.m.

Vi si accede da una strada di servitù che prosegue dalla strada vicinale della S. Madonna, questa con origine dalla strada vicinale della Costa di Vitiano, che si innesta sulla Strada Provinciale Ex Aeroporto, caratterizzate entrambe da una piattaforma di ridotta larghezza, sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta e, solo con difficoltà, di due veicoli in opposti sensi di marcia, che in alcuni tratti ha pendenze superiori al 10%, con fondo prevalentemente sconnesso, se non dissestato, in pessimo - mediocre stato manutentivo, percorribili quasi esclusivamente con veicoli fuoristrada.

La parte coltivata e coltivabile del compendio ha una pendenza media di inferiore al 10%, che aumenta notevolmente nella porzione boschiva, che scende verso la valle sottostante, ed in virtù delle caratteristiche della viabilità testé descritta si valuta che le colture in atto siano lavorabili meccanicamente con macchine di medie dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento del compendio è a nord - est/sud - ovest, mentre l'esposizione è rivolta in direzione della collina sovrastante.



Al momento del sopralluogo sui terreni era in atto la coltivazione di un numero limitato di piante di olivo, disposte lungo i confini con le particelle 138 e 139, la cui densità per ettaro non permette di assimilarle ad un impianto specializzato, ma tutt'al più ad un seminativo arborato; nella porzione più estesa, e con la conformazione planimetrica più regolare, della superficie accertata dal Sistema Informativo Agricolo Nazionale di 0.35.08 Ha, era in fase di completamento l'impianto di un nuovo vigneto, in sostituzione di un altro la cui estirpazione è stata comunicata alla Regione dell'Umbria in data 16 aprile u.s. con denuncia protocollo n°54491, mentre la restante superficie, che scende verso il compluvio sottostante, è occupata dal bosco, con orientamento ed esposizione prevalente a nord – est, e costituito, presumibilmente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Del nuovo impianto viticolo sono state eseguite le lavorazioni del terreno, verosimilmente sia quelle profonde che quelle di sistemazione superficiale, la squadratura, il picchettamento e l'apparecchiatura dei filari, con la posa dei pali, di testata ed intermedi, e dei fili, mancando soltanto la piantumazione delle barbatelle.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): *"Argille e argille siltose grigio azzurre, da massive a sottilmente laminate piano – parallele, silt sabbiosi e sabbie molto fini; localmente presenti livelli cementati"*.

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sui terreni.

Nella delineazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra il la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, ai quali si sono aggiunte, in epoca successiva, ed in prossimità del limite sud dell'ambito, strutture produttive dedite alla produzione di prodotti in laterizio per l'edilizia, giustificate dalla cospicua disponibilità di argilla nei suoli.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, distante circa un chilometro, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate e con fondo mediamente dissestato.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale da strade vicinali di uso pubblico, se non da strade interpoderali, o di servitù, anche se correlata alla corografia dei luoghi o all'uso agricolo non può che essere valutata come mediocre - insufficiente, ovvero come mediamente non ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica nelle direzioni comprese tra nord – ovest ed est, spaziando dalle colline di Allerona fino alle elevazioni di Orvieto e delle colline circostanti.



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

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

### 5.1 Stato di possesso dei terreni e congruità del canone di locazione.

I terreni componenti il lotto, unitamente a molti altri ad essi estranei, risultano essere stati concessi in locazione alla Società Agricola "...omissis..." con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.

Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.

Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €.35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

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

seminativo arborato (dedotto per analogia da quello dell'oliveto).....€.300,00,  
seminativo asciutto collinare (o ad esso assimilato).....€.200,00.

Non si tiene conto dell'incidenza dei boschi, per i quali è irriuale la concessione in affitto, non contemplato neanche dalle pubblicazioni di settore, e perché, stante la loro qualità, l'estensione e la corografia dei luoghi di ubicazione, questi non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Quanto invece alle superfici nelle quali è in corso il reimpianto del vigneto, queste verranno assimilate a seminativo, in linea con quanto operato per la determinazione del valore di mercato.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni pignorati può quindi essere determinato in:

seminativo arborato: Ha 0.28.90 x € .300,00/Ha  $\cong$ .....€ .87,00 +  
vigneti in fase d'impianto (assimilati al seminativo): Ha 0.35.08 x € .200,00/ha  $\cong$ .....€ .70,00 =  
Più probabile canone annuo di mercato complessivo dei terreni ..... € .157,00...

Ovvero, in c.t.: **€ .150,00** (eurocentocinquantavirgolazerocentesimi).

### 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto dei beni esegutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.



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

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
19	79		01/09/77	14/06/96	Stefani paris, Scapin Maria Rita	rep. --- del 01/09/1977	5151/4285 del 23/09/1977
19	79		14/06/96	04/08/06	Stefani Paris Stefania Stefano Petronio Luigia	succ. a Scapin Maria Rita	8087/6096 del 04/09/1997
19	79		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11367/7285 del 28/08/2006
19	141		01/09/77	14/06/96	Stefani paris, Scapin Maria Rita	rep. --- del 01/09/1977	5151/4285 del 23/09/1977
19	141		14/06/96	04/08/06	Stefani Paris Stefania Stefano Petronio Luigia	succ. a Scapin Maria Rita	8087/6096 del 04/09/1997
19	141		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742 del 04/08/2006	11367/7285 del 28/08/2006

## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, tutti i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni alla formalità 13258/1949 del 08/11/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, con domicilio ipotecario eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale,

### C) pignoramenti:

C.1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

### 6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dei debitori, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

## 7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Per quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile, del quale ne è stata accertata la validità in data 3 marzo ultimo scorso, la particella 79 foglio 19 di Castel Viscardo ricade in zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre il mappale 141 del medesimo foglio di mappa è ricompreso in zona boschiva, tutelata ex lege 431/1985 (legge "Galasso").

### Annotazione.

Poiché la validità del certificato di destinazione urbanistica è di un anno, prima della pubblicazione del bando di vendita sarà opportuno richiederlo di nuovo, dal momento che quello agli atti del fascicolo è stato rilasciato in data 18 febbraio 2014, ed è quindi già scaduto.

## 8. Valutazione dei beni pignorati.

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

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



Per il vigneto in fase d'impianto ricompreso nel lotto si terrà conto delle anticipazioni colturali sostenute per l'esecuzione delle lavorazioni e per lo svolgimento delle attività riscontrate con il sopralluogo, sulla base dei costi medi regionali determinati per vigneti con forma di allevamento Guyot/Cordone speronato, e con una densità di 3.333 ceppi/ettaro.

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

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

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

a) quanto ai vigneti, in essi ricompreso anche quello in fase d'impianto, quella dichiarata allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria,

b) quanto alle altre e diverse colture, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.

### 8.2 Annotazione relativa ai finanziamenti di cui hanno beneficiato alcuni vigneti.

Per i vigneti estirpati dalla particella 79 il proprietario ha beneficiato di finanziamenti comunitari per la campagna 2011/12, ai sensi del Regolamento (CE) n°1234/07, molto probabilmente legati alla produzione, e non all'impianto, per cui non dovrebbero costituire una detrazione al valore di mercato. In ogni caso, anche qualora tale contributo fosse effettivamente legato all'impianto, la detrazione non potrebbe essere apportata perché la nota della Regione non ne indica l'importo, non altrimenti determinabile.

### 8.3 Stima del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

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

seminativo arborato (assimilato) ..... € 16.000,00,  
seminativo asciutto di collina (per superfici di nuovo impianto del vigneto, non completo) ..... € 14.000,00.

Quanto invece alle anticipazioni colturali sostenute dalla proprietà, ovvero dall'affittuario, per la preparazione del terreno all'impianto del nuovo vigneto su parte della particella 32, con riferimento alla pubblicazione della Regione dell'Umbria richiamata nella premessa introduttiva, il loro costo unitario, per ettaro, può essere valutato in:

scasso profondo.....	€ 1.600,00 +
erpicoltura .....	€ 80,00 +
concime.....	€ 500,00 +
spandimento del concime .....	€ 50,00 +
tracciamento con squadro e picchettatura .....	€ 450,00 +
pali intermedi in acciaio zincato .....	€ 3.090,00 +
distribuzione e posa in opera dei pali.....	€ 1.320,00 +
tutori in ferro diam mm 8, h m 1,20 .....	963,00 +
fili in acciaio inox .....	€ 380,00 +
filo secondario in acciaio inox .....	€ 608,00 +
<u>posa in opera dei fili .....</u>	<u>€ 1.000,00 =</u>
valore unitario complessivo delle anticipazioni colturali .....	€ 10.041,00...





Il valore complessivo delle ulteriori colture e delle anticipazioni colturali è quindi pari a:

bosco ceduo: Ha 0.69.92 x € 4.000,00 ≅ .....	€ 2.800,00 +
seminativo arborato (assimilato): Ha 0.28.90 x € 16.000,00 ≅ .....	€ 4.625,00 +
seminativo asciutto di collina (assimilato): Ha 0.35.08 x € 14.000,00/Ha ≅ .....	€ 4.910,00 +
<u>anticipazioni colturali: Ha 0.35.08 x € 10.041,00/Ha ≅ .....</u>	<u>€ 3.525,00 =</u>
Valore complessivo, medio, ordinario di mercato delle ulteriori colture .....	€ 15.860,00...

Per effetto della non ordinarietà della viabilità di accesso al lotto, si ritiene opportuno apportare al valore degli appezzamenti coltivati una detrazione non inferiore al 5% del rispettivo valore medio ordinario, ovvero dell'importo di:

€ (4.625,00 + 4.910,00) x 0,05 ≅ ..... € 480,00.

Il più probabile valore reale di mercato dei terreni, cioè al netto della detrazione, è quindi dato da:

terreni agricoli .....	€ 15.860,00 -
<u>detrazione per non ordinarietà della viabilità di accesso agli appezzamenti coltivati .....</u>	<u>€ 480,00 =</u>
Valore medio, reale, di mercato dei terreni .....	€ 15.380,00...

Ovvero, in c.t.: **€ 15.500,00** (euroquindicimilacinquecentovirgolazeroesimesimi).

Annotazione.

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

#### 8.4 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 3 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni	€ 15.500,00 -
detrazione per variazione colturale	€ 300,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 15.000,00</b>

(euroquindicimilavirgolazeroesimesimi).

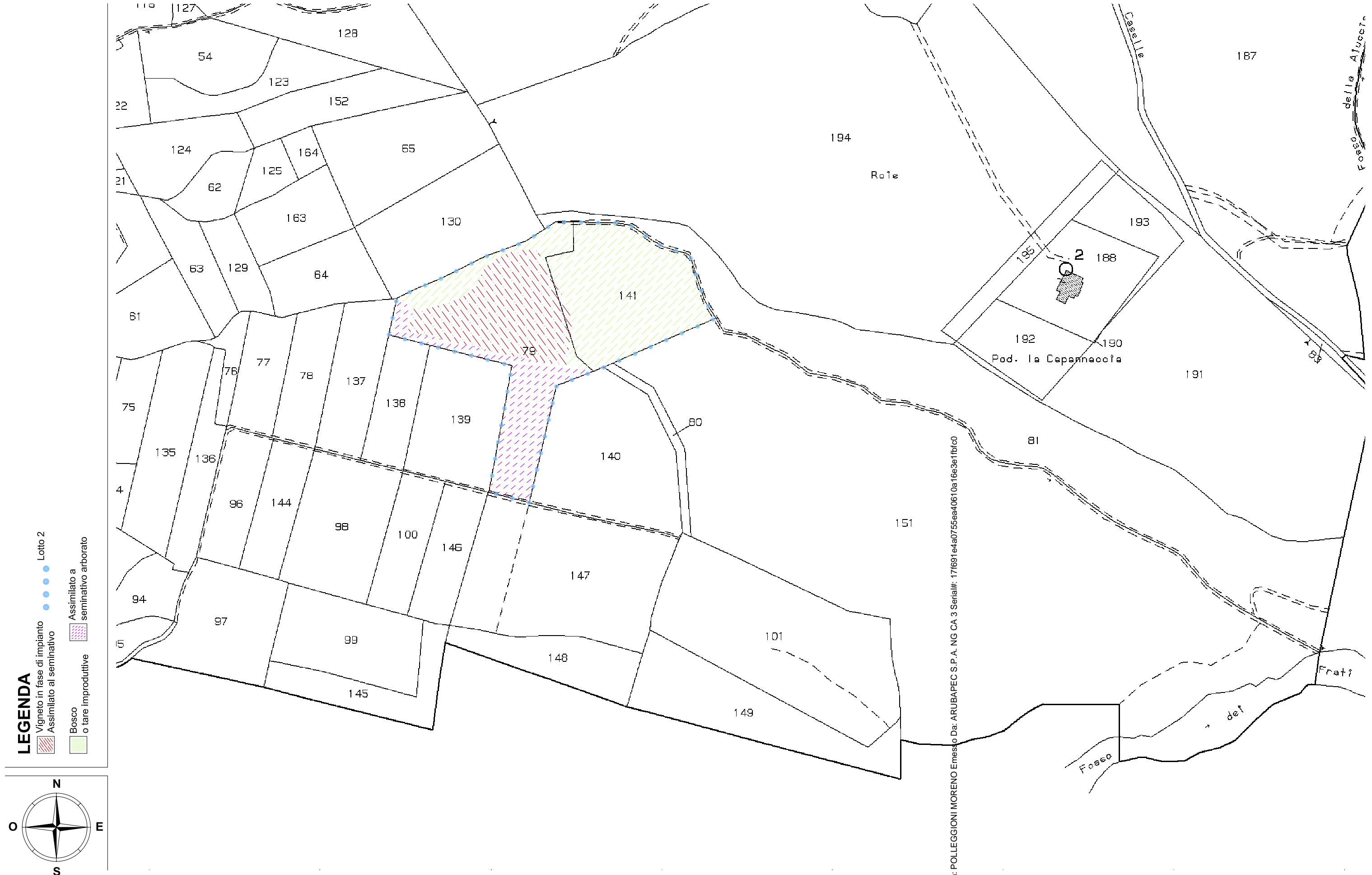
#### 9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 7, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 8, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
- 3) allegato 9, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI





Elaborato non valido ai della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 8 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO DUE - Individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, Castel Viscardo, lotto 19, p.lle 79, 141, Scala 1:2.000

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfco







Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: TRIBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0





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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO TRE**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 11).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 11).....	3
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUL TERRENO.....	4
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	4
<b>5. STATO DI POSSESSO DEL TERRENO, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>4</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEL TERRENO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	4
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	5
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>5</b>
6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>6</b>
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	6
8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO.....	6
8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	7
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>7</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 11).

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Macchia Alta, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.37.70 Ha circa, dei quali, 0.32.47 Ha coltivati a vigneto, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.05.23 Ha circa.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere, in virtù della corografia dei luoghi, verosimilmente attraverso le particelle 188 e 338 del foglio 8.

Confina nell'insieme con: particelle 165, 169, 188, 338 e 337, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	166	AA	sem. arb.	5	0,0545	1,41	1,55
8	166	AB	vigneto	U	0,3225	29,15	18,32
Totale					0,3770	30,56	19,87

## 3. Regolarità catastale del bene.

Il terreno risulta essere censito con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma l'irregolarità, in ogni caso, *non* costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo trascurabile, ma che sarà comunque detratto dal valore ordinario del bene.

## 4. Descrizione analitica del terreno e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica del terreno e delle colture presenti (cfr allegato 11).

Il terreno è ubicato al Vocabolo "Macchia Alta", nella parte terminale del versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo di Castel Viscardo, e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, ad una quota media di circa 285 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud/sud – ovest del lotto, di circa 290 metri s.l.m., ed una quota minima, in corrispondenza del confine nord/nord – est, di circa 280 metri s.l.m. È orientato ad est, mentre l'esposizione è rivolta in direzione dei boschi circostanti, sviluppatasi lungo i compluvi che scendono ai lati del lotto.

Vi si accede attraverso una strada di servitù che attraversa verosimilmente le particelle 188 e 338 del foglio 8, e con origine dalla strada vicinale delle Caselle, caratterizzate entrambe da una piattaforma di media larghezza, appena sufficiente al transito di due veicoli per senso di marcia, ma che in alcuni tratti si restringe di fatto ad una sola corsia. La pendenza longitudinale dei tracciati, mediamente inferiore al 10%, salvo che per qualche breve tratto, può ritenersi congrua con la corografia dei luoghi e la tipologia delle strade. La pavimentazione, sterrata o in graniglia sciolta, si presenta, nel complesso, in mediocre – sufficiente stato manutentivo, tale che, almeno una parte del tratto vicinale, può essere percorso anche da normali autovetture.

Il compendio ha una pendenza media di poco inferiore al 15%, ed in virtù della qualità delle colture in atto, e della viabilità testé descritta, si valuta che sia lavorabile meccanicamente con macchine di medie dimensioni e potenza. I dati clivometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

È coltivato a vigneto, delle varietà: trebbiano toscano bianco, verdello bianco e malvasia bianca, con un'epoca d'impianto, per quanto agli atti del Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, risalente al 1985. I filari sono disposti con orientamento est/nord – est, con un passo di 3,40 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 1,40 metro l'una dall'altra, con una densità di 2.100 ceppi/Ha.



L'area coltivata è delimitata, lungo i lati ovest e nord della particella, dal bosco, costituente la naturale progressione di quelli insistenti sui terreni limitrofi, o tare ad esso assimilabili, per effetto della crescita spontanea delle piante lungo le scarpate, composti prevalentemente da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria), per una superficie complessiva di circa 0.05.23 Ha.

Circa la natura geologica del terreno può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sul terreno.

Nella delineazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui il bene è inserito è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra il la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali ed accessori all'attività produttiva agricola, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, e solo in minima parte costruiti tra la fine degli anni novanta ed i primi anni duemila.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa otto chilometri il primo (raggiungibile percorrendo le strade vicinali delle Caselle e delle Fornaci, e la S.P. n°45), e circa 3 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale da strade vicinali di uso pubblico, anche in correlazione con la corografia dei luoghi, o all'uso agricolo, può essere valutata come sufficiente, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo.

La collocazione all'interno di una piccola depressione, e la presenza di piante d'alto fusto lungo il perimetro, conferiscono al terreno una scarsa apertura panoramica in quasi tutte le direzioni.

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

#### 5.1 Stato di possesso del terreno e congruità del canone di locazione.

Il terreno componente il lotto, unitamente a molti altri ad essi estranei, risulta essere stato concesso in locazione alla Società Agricola "*...omissis...*" con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.

Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.



Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €.35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

Il canone annuo unitario del vigneto, indipendente dalla varietà coltivata, può essere ritenuto congruo nella somma di €.700,00/Ha.

Non si tiene ovviamente conto dell'incidenza delle tare boschive, perché non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni pignorati può quindi essere determinato in:

vigneto: Ha 0.32.47 x €.700,00/Ha  $\cong$  .....€.227,00,  
ovvero, in c.t.: **€.200,00** (euroduecentovirgolazerocentesimi).

## 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

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

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
8	166		17/11/87	04/08/06	Fini Sandro, Cirifino Antonella	rep. 10054 del 17/11/1987	10680/7935 del 07/12/1987
8	166		04/08/06	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 82742/7404 del 04/08/2006	11366/7284 del 28/08/2006

## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni alla formalità 13258/1949 del 08/11/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, con domicilio ipotecario eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale,

### C) pignoramenti:





C.1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

#### 6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dei debitori, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

### 7. Destinazione urbanistica del terreno.

Per quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile, del quale ne è stata accertata la validità in data 3 marzo ultimo scorso, la particella 166 del foglio 8 di Castel Viscardo ricade in zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico.

Annotazione.

Poiché la validità del certificato di destinazione urbanistica è di un anno, prima della pubblicazione del bando di vendita sarà opportuno richiederlo di nuovo, dal momento che quello agli atti del fascicolo è stato rilasciato in data 18 febbraio 2014, ed è quindi già scaduto.

### 8. Valutazione del bene pignorato.

#### 8.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

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

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto DOC, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

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

- a) quanto al vigneto, quella dichiarata allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria,
- b) quanto alle altre e diverse colture, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.

#### 8.2 Stima del più probabile valore di mercato del terreno agricolo.

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

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



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

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

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

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

A.d.T.:

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto successiva al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica ..... €.35.000,00/Ha,

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto antecedente al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica, con sesti inferiori a 3.000 ceppi/Ha ..... €.30.000,00/Ha.

I.N.E.A.:

denominazione D.O.C. della collina tipica di Orvieto (prezzo medio) ..... €.32.000,00/Ha.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato, medio, ordinario del vigneto ricompreso nel lotto è dato da:

vigneto di oltre 20 anni, sesto < 3.000 ceppi/Ha:

Ha 0.32.47 x €.35.000,00/Ha ≅ ..... €.11.360,00.

Per le tare boschive, assimilate estimativamente al bosco ceduo, il più probabile valore medio, ordinario di mercato è determinabile in circa €.4.000,00/Ha, dal che il valore di mercato della superficie da queste occupate è pari a:

Ha 0.05.23 x €.4.000,00/Ha ≅ ..... €.210,00.

Il valore medio, ordinario, di mercato complessivo del lotto è quindi pari a:

vigneto ..... €.11.360,00 +

tare boschive..... €.210,00 =

Valore complessivo, medio, ordinario di mercato del lotto ..... €.11.570,00...

Ovvero, in c.t.: **€.11.500,00** (euroundicimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

### 8.3 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 3 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni	€ 11.500,00 -
detrazione per variazione culturale	€ 150,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t. ed arrotondato per eccesso, del lotto</b>	<b>€ 11.500,00</b>

(euroundicimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

### 9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 10, visure catastali dei terreni componenti il lotto,

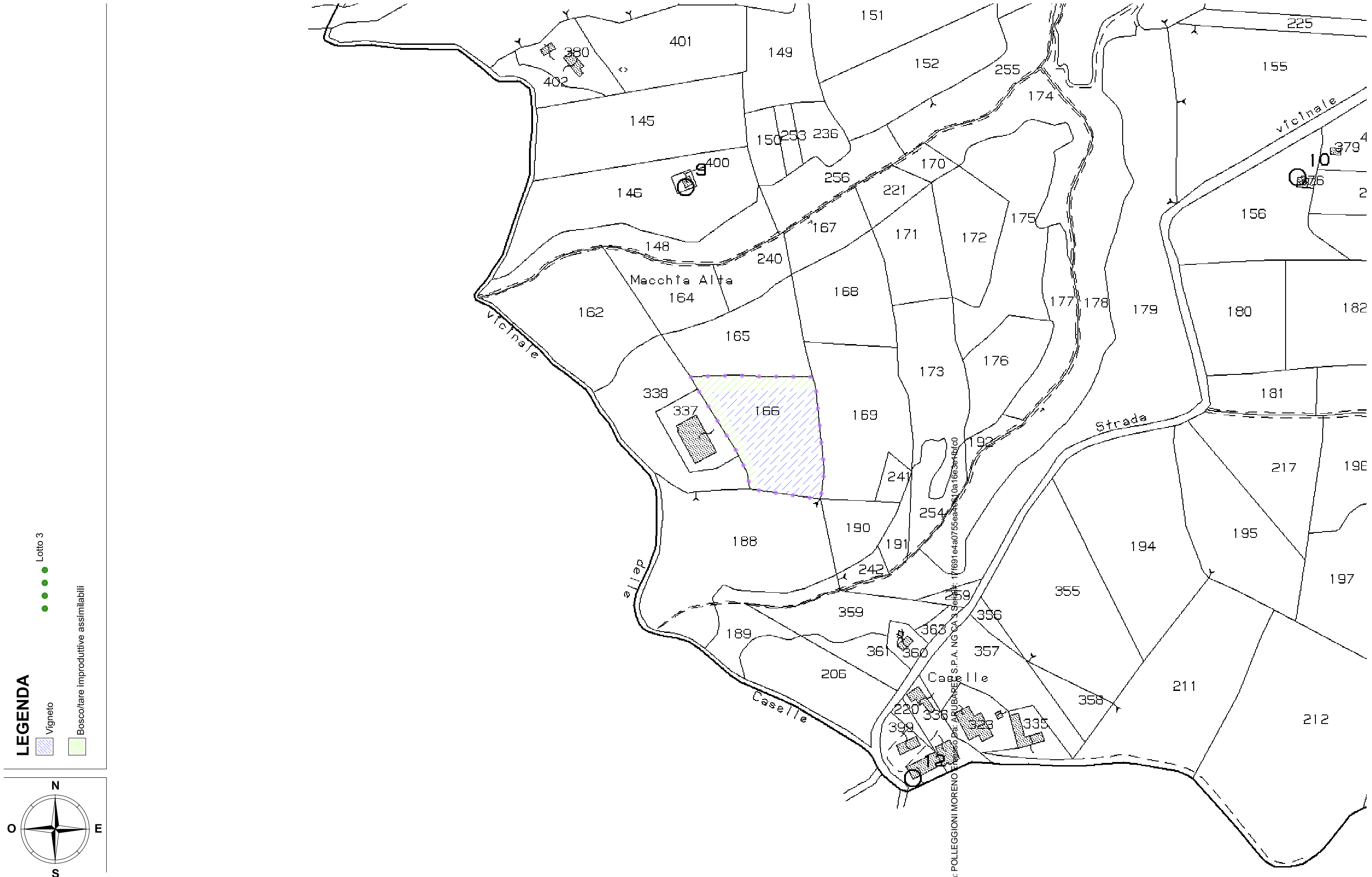


- 2) allegato 11, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
- 3) allegato 12, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI





Elaborato non valido ai della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 11 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO TRE - Individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, Castel Viscardo, foglio 8, p.lla 166, Scala 1:2.000







Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO, Erogato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0





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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO QUATTRO**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 14).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 14).....	3
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUL TERRENO.....	4
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	4
<b>5. STATO DI POSSESSO DEL TERRENO, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>4</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEL TERRENO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	4
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	5
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>5</b>
6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>6</b>
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	6
8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO.....	7
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>8</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 14).

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Gineprete, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.64.60 Ha circa, dei quali, 0.62.45 Ha coltivati a vigneto, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.02.15 Ha.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere, in virtù della corografia dei luoghi, esclusivamente attraverso le particelle 181, 183, 257, 217, 196, 198, 184, 185, 218 e 219 del foglio 8, parte delle quali sono percorse dal tracciato di una strada interpoderale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale.

Confina nell'insieme con: particelle 213, 200, 199, 198, 218, 219, 203, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 4 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO QUATTRO

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	201		vigneto	U	0,6460	58,39	36,70
Totale					0,6460	58,39	36,70

## 3. Regolarità catastale del bene.

Il terreno risulta essere regolarmente censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo.

## 4. Descrizione analitica del terreno e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica del terreno e delle colture presenti (cfr allegato 14).

Il terreno è ubicato in prossimità del Vocabolo "Gineprete", nella parte terminale del versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo di Castel Viscardo, e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, ad una quota media di circa 220 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud, di circa 230 metri s.l.m., ed una quota minima, in corrispondenza del confine nord, di circa 215 metri s.l.m. È orientato a nord, mentre l'esposizione è rivolta in direzione della valle del Paglia, con una buona apertura panoramica, non essendo impedita da nessun ostacolo.

Vi si accede attraverso una servitù che attraversa verosimilmente le particelle 181, 183, 257, 217, 196, 198, 184, 185, 218 e 219 del foglio 8, parte delle quali sono percorse dal tracciato di una strada interpoderale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale, con origine dalla strada vicinale delle Fornaci, caratterizzate entrambe da una piattaforma di media larghezza, appena sufficiente al transito di due veicoli per senso di marcia, ma che in alcuni tratti si restringe di fatto ad una sola corsia. La pendenza longitudinale dei tracciati, mediamente inferiore al 10%, salvo che per qualche breve tratto, può ritenersi congrua con la corografia dei luoghi e la tipologia delle strade. La pavimentazione, sterrata o in graniglia sciolta, si presenta, nel complesso, in mediocre – sufficiente stato manutentivo per la strada vicinale, ed in pessimo – mediocre stato conservativo per quella interpoderale, o di servitù, tanto che quest'ultima non è percorribile con le normali autovetture, ma solo con veicoli più adatti all'uso in fuoristrada o, con mezzi agricoli.

Il compendio ha una pendenza media piuttosto elevata, approssimativamente compresa tra il 15% ed il 20%, ed in virtù della qualità delle colture in atto, e della viabilità testé descritta, si valuta che sia lavorabile meccanicamente con macchine di medie dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

È coltivato a vigneto, della varietà Trebbiano Toscano Bianco, per una superficie di 0.62.45 Ha, impiantato, per quanto accertato da Servizio Informativo Agricolo Nazionale ed agli del Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria, nel 1990. I filari





sono disposti con orientamento a nord con un passo di 3,20 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 1,40 metro l'una dall'altra, con una densità di circa 2.200 ceppi/Ha.

Lungo parte del lato sud della particella l'area coltivata è delimitata dal bosco, costituente la naturale progressione di quelli insistenti sui terreni a monte, e meglio definibile come tara assimilabile al bosco, della superficie di circa 0.02.15 Ha, e composto prevalentemente da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica del terreno può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sul terreno.

Nella delimitazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui il bene è inserito è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra il la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali ed accessori all'attività produttiva agricola, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, e solo in minima parte costruiti tra la fine degli anni novanta ed i primi anni duemila.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nell'abitato di Alleroni Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa otto chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la strada vicinale delle Fornaci e la S.P. n°45), e circa 3 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate, e parzialmente in stato di avanzato dissesto della piattaforma.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita sia da strade vicinali di uso pubblico, che da servitù su fondi altrui, pur se correlata con la corografia dei luoghi, o all'uso agricolo, non può che essere valutata come mediocre, ovvero come mediamente non ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica nelle direzioni comprese tra nord – ovest ed est, spaziando fino alle elevazioni di Orvieto e delle colline circostanti.

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

#### 5.1 Stato di possesso del terreno e congruità del canone di locazione.

Il terreno componente il lotto, unitamente a molti altri ad essi estranei, risulta essere stato concesso in locazione alla Società Agricola "...*omissis*..." con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.



Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.

Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €.35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

Il canone annuo unitario del vigneto, indipendente dalla varietà coltivata, può essere ritenuto congruo nella somma di € 700,00/Ha.

Non si tiene ovviamente conto dell'incidenza delle tare boschive, perché non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni pignorati può quindi essere determinato in:

vigneto: Ha 0.62.45 x € 700,00/Ha  $\cong$  .....€ 440,00,  
ovvero, in c.t.: **€ 450,00** (euroquattrocentocinquantavirgolazerocentesimi).

## 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

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

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
8	201		27/02/90	22/05/93	Fini Roberto, Licia, Ottavio, Franco Gregorio, Maria Luisa	rep. 125736 del 27/02/1990	2458/1853 del 27/03/1990
8	201		22/05/93	08/05/98	Fini Roberto, Licia, Franco Gregorio, Maria Luisa, Bargiacchi Ida, Fini Monica e Roberto	successione a Fini Ottavio	1670/1230 del 12/02/1997
8	201		08/05/98	29/07/98	Fini Roberto, Licia, Maria Luisa, Bargiacchi Ida, Fini Monica e Roberto, Agostini Massimo	rep. 34845 del 08/05/1998	5106/3990 del 03/06/1998
8	201		29/07/98	30/01/01	Fini Roberto, Fini Monica, Bargiacchi Ida	rep. 170 del 29/07/1998	8807/5954 del 07/09/2000
8	201		30/01/01	data odierna	debitore 2, per 1/1	rep. 50433 del 30/01/2001	1693/1130 del 23/02/2001

## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,



A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

B) Ipotecche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni alla formalità 13258/1949 del 08/11/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, con domicilio ipotecario eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale,

C) pignoramenti:

C.1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dei debitori, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

**7. Destinazione urbanistica del terreno.**

Per quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile, del quale ne è stata accertata la validità in data 3 marzo ultimo scorso, la particella 201 del foglio 8 di Castel Viscardo ricade in zona agricola.

Annotazione.

Poiché la validità del certificato di destinazione urbanistica è di un anno, prima della pubblicazione del bando di vendita sarà opportuno richiederlo di nuovo, dal momento che quello agli atti del fascicolo è stato rilasciato in data 18 febbraio 2014, ed è quindi già scaduto.

**8. Valutazione del bene pignorato.**

8.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

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

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto DOC, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

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

a) quanto al vigneto, quella dichiarata allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria,

b) quanto alle altre e diverse colture, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.



## 8.2 Stima del più probabile valore di mercato del terreno agricolo.

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

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

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

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

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

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

A.d.T.:

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto successiva al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica ..... € 35.000,00/Ha,

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto antecedente al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica, con sesti inferiori a 3.000 ceppi/Ha ..... € 30.000,00/Ha.

I.N.E.A.:

denominazione D.O.C. della collina tipica di Orvieto (prezzo medio) ..... € 32.000,00/Ha.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato, medio, ordinario del vigneto ricompreso nel lotto è dato da:

vigneto di oltre 20 anni, sesto < 3.000 ceppi/Ha:

Ha 0.62.45 x € 35.000,00/Ha ≅ ..... € 21.860,00.

Per le tare boschive, assimilate estimativamente al bosco ceduo, il più probabile valore medio, ordinario di mercato è determinabile in circa € 4.000,00/Ha, dal che il valore di mercato della superficie da queste occupate è pari a:

Ha 0.02.15 x € 4.000,00/Ha ≅ ..... € 86,00.

Per effetto della non ordinarietà della viabilità di accesso al lotto, si ritiene opportuno apportare al valore degli appezzamenti coltivati una detrazione non inferiore al 5% del rispettivo valore medio ordinario, ovvero dell'importo di:

€ 21.860,00 x 0,05 ≅ ..... € 1.093,00.

Il valore a base d'asta del lotto, al netto della detrazione, è quindi dato da:

vigneti ..... € 21.860,00 +

tare boschive ..... € 86,00 –

detrazione per non ordinarietà della viabilità di accesso agli appezzamenti coltivati ..... € 1.093,00 =

Valore a base d'asta del lotto ..... € 20.853,00...

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

Annotazione.

Si ritiene di non dover applicare la detrazione del 15% ai valori dei terreni, imputata alla maggiore tassazione della registrazione del decreto di trasferimento, poiché, per essi, non costituendo pertinenze di edifici residenziali, e non potendo quindi trovare applicazione il criterio del prezzo – valore in ipotesi di libera vendita, l'imposta di registro deve comunque essere commisurata all'effettivo prezzo corrisposto per



l'acquisto, venendo quindi meno la ricorrenza di qualsiasi ipotetica circostanza non ordinaria dell'aggiudicazione.

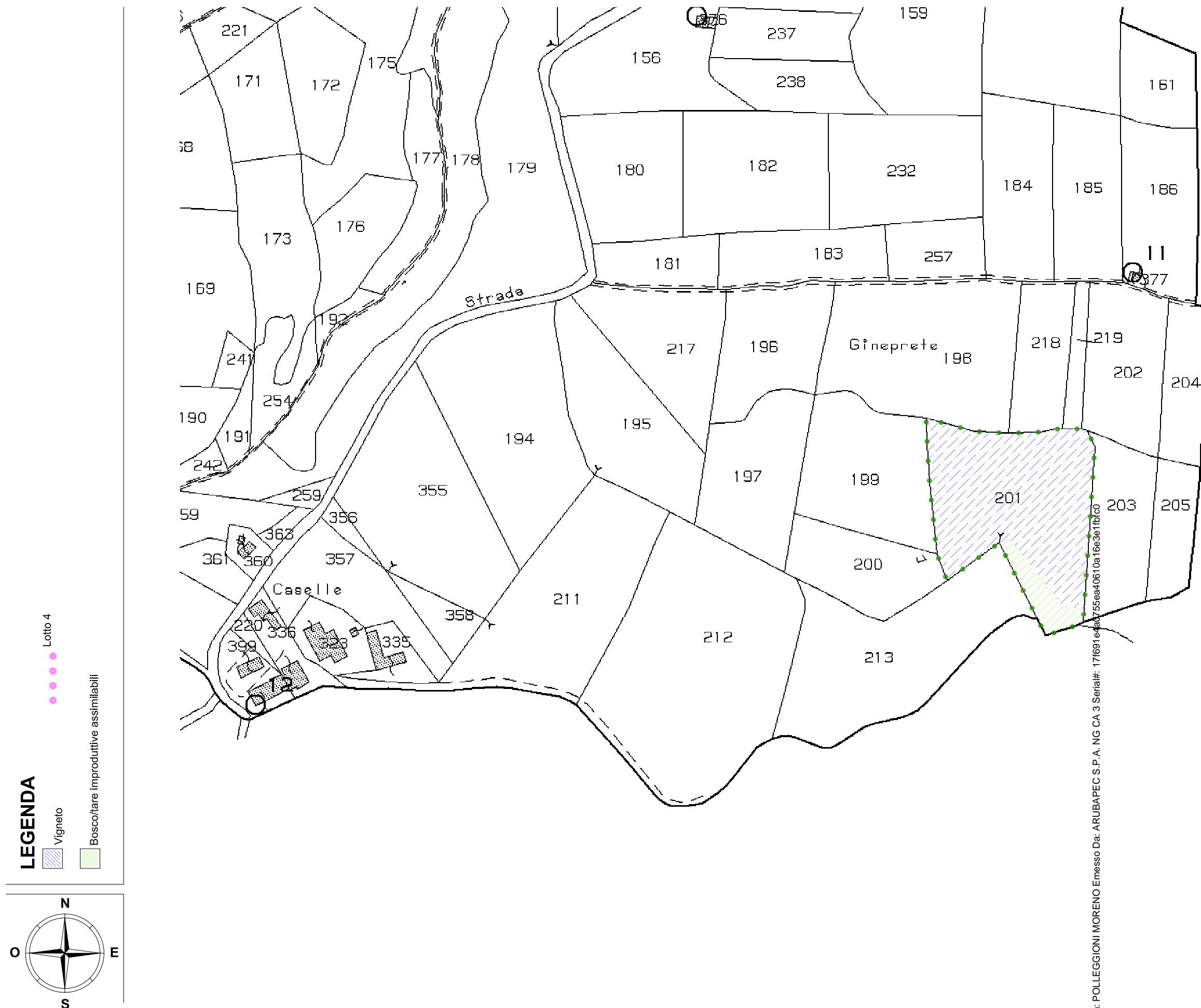
**9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.**

- 1) allegato 13, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 14, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
- 3) allegato 15, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI





Elaborato non valido ai della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 14 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO QUATTRO - Individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, Castel V...rdo, foglio 8, p.lla 201, Scala 1:2.000

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4d0755ea40610a16a3e1fbfco







Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e450755ea40610a16e3e1fbfco





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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO CINQUE**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 17).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO AGRICOLO E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 17). ....	3
4.2 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUL TERRENO.....	4
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	4
<b>5. STATO DI POSSESSO DEL TERRENO, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>4</b>
5.1 STATO DI POSSESSO DEL TERRENO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	4
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	5
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>6</b>
6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>6</b>
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	6
8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO.....	7
8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8
<b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>8</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 17).

Terreno agricolo ubicato in prossimità del vocabolo Baccano, del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale di 0.69.30 Ha circa, dei quali, 0.50.00 Ha coltivati a vigneto, 0.10.30 Ha circa coltivati a seminativo arborato, o a questo assimilato, ed occupati dal bosco o da tare assimilabili per i restanti 0.09.00 Ha circa.

Il lotto costituisce fondo intercluso in senso assoluto, in quanto privo di qualsiasi accesso dalla viabilità pubblica, potendovi accedere dalle particelle 202, 186, e 187 del foglio 12, percorse dal tracciato di una strada interpoderale, o di servitù, riportata anche nella cartografia catastale, che dipartendosi dalla strada vicinale delle Fornaci attraversa marginalmente anche la particella 168.

Confina nell'insieme con: particelle 187, 167, 215, 214, 149, 169, 172, salvo se altri.

È censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 5 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO CINQUE

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	168	AA	seminativo	3	0,1430	4,80	4,43
12	168	AB	uliveto	3	0,0500	0,90	0,39
12	168	AC	vigneto	U	0,5000	45,19	28,41
Totale					0,6930	50,89	33,23

## 3. Regolarità catastale del bene.

Il terreno risulta essere censito con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma l'irregolarità, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo trascurabile, ma che sarà comunque detratto dal valore ordinario del bene.

## 4. Descrizione analitica del terreno e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica del terreno agricolo e delle colture presenti (cfr allegato 17).

Il terreno è ubicato in prossimità del vocabolo "Baccano", del Comune di Castel Viscardo, sul versante della collina che scende dal crinale che conduce al capoluogo e che giunge fino alla sottostante valle del Paglia, tagliato a mezza costa dalla Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99, ad una quota media di circa 380 metri sul livello del mare, con una quota massima, in prossimità del limite sud del lotto, di circa 385 metri s.l.m., ed una quota minima, in corrispondenza del confine nord, di circa 370 metri s.l.m.

È orientato a nord – ovest, con un'esposizione rivolta in direzione dell'abitato di Monterubiaglio e dei versanti che scendono verso il Fosso di San Giovanni, e vi si accede da una strada interpoderale, o di servitù, che attraversa le particelle 202, 186, e 187 del foglio 12 di Castel Viscardo, e che ha origine dalla strada vicinale delle Fornaci, caratterizzate entrambe da una piattaforma di ridotta larghezza, sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta e, solo con difficoltà, di due veicoli in opposti sensi di marcia, con fondo prevalentemente sconnesso, se non dissestato, in mediocre stato manutentivo, percorribili quasi esclusivamente con veicoli fuoristrada, e solo con difficoltà con normali autovetture.

Il compendio ha una pendenza media prossima al 15%, ed in virtù della qualità delle colture in atto, e della viabilità testé descritta, si valuta che sia lavorabile meccanicamente con macchine di piccole – medie dimensioni e potenza. I dati clivometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

È coltivato in parte a vigneto, delle varietà verdello, grechetto bianco, malvasia bianca, e trebbiano toscano bianco, con un'epoca d'impianto dichiarata risalente al 1992, in parte è occupato da un limitato numero di piante d'olivi, e per questo non configurabile come un impianto specializzato ma, tutt'al più assimilabile al seminativo arborato per una superficie di 0.10.30 Ha, e per la restante, pari a circa



0.09.00 Ha, è ricoperto dal bosco di tipo ceduo, costituente la naturale progressione di quello presenti sui terreni limitrofi, e composto, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

I filari sono disposti con orientamento nord – ovest/sud – est, con un passo di 3,00 metri, mentre le piante sono disposte ad intervalli di 1,40 metro l'una dall'altra, con una densità di circa 2.400 ceppi/Ha.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: <http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elemento cartografico n°334010): *"Argille e argille siltose grigio azzurre, da massive a sottilmente laminate piano – parallele, silt sabbiosi e sabbie molto fini; localmente presenti livelli cementati"*.

#### 4.2 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sul terreno.

Nella delimitazione dei vigneti, eseguita in particolare nelle relazioni relative ai diversi lotti, in cui sono descritti i diversi appezzamenti riscontrati con il sopralluogo, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario della Regione, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

#### 4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui il bene è inserito è costituito dal territorio rurale, collinare, di Castel Viscardo, ubicata ad est/nord – est del capoluogo, approssimativamente compresa tra il la Strada Provinciale Ex Aeroporto, n°99 a sud – ovest, il Fosso dei Frati ad est, le strade provinciali del Piano, n°44, e Castel Giorgio – Castel Viscardo, n°45, a nord/nord – est, ed il Fosso di San Giovanni ad ovest.

È caratterizzato da rari ed isolati insediamenti residenziali, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, ai quali si sono aggiunte, in epoca successiva, ed in prossimità del limite sud dell'ambito, strutture produttive dedite alla produzione di prodotti in laterizio per l'edilizia, giustificate dalla cospicua disponibilità di argilla nei suoli.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Castel Viscardo, distante circa un chilometro, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita anche da strade non asfaltate e con fondo mediamente dissestato.

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

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale da strade vicinali di uso pubblico, se non da strade interpoderali, o di servitù, anche se correlata alla corografia dei luoghi o all'uso agricolo non può che essere valutata come mediocre - insufficiente, ovvero come mediamente non ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo.

La collocazione all'interno di una piccola valle, per quanto in posizione piuttosto elevata, fa sì che il lotto goda di una parziale apertura panoramica, limitata sostanzialmente al quadrante ovest/nord, ossia al versante di Monterubiaglio - Allerona.

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

#### 5.1 Stato di possesso del terreno e congruità del canone di locazione.

Il terreno componente il lotto, unitamente a molti altri ad essi estranei, risulta essere stato concesso in locazione alla Società Agricola *"...amissis..."* con contratto del 17/11/2009, della durata di 15 anni, registrato ad Orvieto in data 20/11/2009 (e non, come erroneamente riportato nella nota riprodotta all'allegato 3.1, in data 20/09/2009) al n°1565, serie 3.



Con contratto stipulato con analoga modalità in data 04/03/2013, registrato ad Orvieto in data 21/03/2013 al n°549, serie 3, la locazione è stata prorogata di ulteriori 15 anni, avendo quindi scadenza definitiva in data 10/11/2039.

Il canone annuo pattuito tra le parti con il primo contratto, rimasto invariato con la sottoscrizione del secondo, è stato fissato in €.35.000,00, da corrispondersi per il 50% entro il 20 dicembre, e per il restante 50% entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

L'affitto è inerente ad una molteplicità di terreni agricoli, suddivisi in una pluralità di appezzamenti non tutti occupati dalla stessa coltura, per una superficie complessiva di 56.01.13 Ha, e ad alcuni fabbricati urbani, con destinazione sia residenziale che accessoria all'attività agricola, senza specificare quale sia l'incidenza delle diverse colture, o dei singoli fabbricati, nella formazione del canone.

Allo stato, pertanto, poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei soli terreni pignorati, è impossibile accertare la congruità dello stesso rispetto a quello di mercato, secondo il disposto dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2013, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle diverse colture in atto, e tenuto conto che non risulta che, prima dell'affitto alla società "...omissis...", gli stessi immobili fossero affittati a terzi.

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

vigneto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla denominazione).....€.700,00,  
 seminativo arborato (dedotto per analogia da quello dell'oliveto).....€.300,00,

Non si tiene conto dell'incidenza dei boschi, per i quali è irrituale la concessione in affitto, non contemplato neanche dalle pubblicazioni di settore, e perché, stante la loro qualità, l'estensione e la corografia dei luoghi di ubicazione, questi non sono in grado di produrre alcun reddito annuo, tale da giustificare un canone.

Quanto invece alle superfici nelle quali è in corso il reimpianto del vigneto, queste verranno assimilate a seminativo, in linea con quanto operato per la determinazione del valore di mercato.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione dei terreni pignorati può quindi essere determinato in:

seminativo arborato: Ha 0.10.30 x € .300,00/Ha  $\cong$  .....€.31,00 +  
 vigneto: Ha 0.50.00 x € .700,00/ha  $\cong$  .....€.350,00 =  
Più probabile canone annuo di mercato complessivo dei terreni .....€.381,00...

Ovvero, in c.t.: **€.400,00** (euroquattrocentovirgolazerocentesimi).

## 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

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

Foglio	P.IIa	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
12	168	AA	02/09/76	17/05/97	Tiracorrendo Armida	rep. 3115 del 02/09/1976	5729/4860 del 29/09/1976
12	168	AB	02/09/76	17/05/97	Tiracorrendo Armida	rep. 3115 del 02/09/1976	5729/4860 del 29/09/1976
12	168	AC	02/09/76	17/05/97	Tiracorrendo Armida	rep. 3115 del 02/09/1976	5729/4860 del 29/09/1976
12	168	AA	17/05/97	06/05/03	Frosoni Valentino	rep. 6274 del 17/05/1997	5266/3959 del 09/06/1997
12	168	AB	17/05/97	06/05/03	Frosoni Valentino	rep. 6274 del 17/05/1997	5266/3959 del 09/06/1997
12	168	AC	17/05/97	06/05/03	Frosoni Valentino	rep. 6274 del 17/05/1997	5266/3959 del 09/06/1997
12	168	AA	06/05/03	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 63487/5723 del 06/05/2003	5928/4120 del 05/06/2003
12	168	AB	06/05/03	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 63487/5723 del 06/05/2003	5928/4120 del 05/06/2003
12	168	AC	06/05/03	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 63487/5723 del 06/05/2003	5928/4120 del 05/06/2003





## 6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni alla formalità 13258/1949 del 08/11/2011, a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, con domicilio ipotecario eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale,

### C) pignoramenti:

C.1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze,

### D) vincolo di asservimento:

D.1) costituzione di vincolo autentico dal Notaio Clericò, rep. 13920/9578 del 10/05/2013, a favore del Comune di Castel Viscardo e contro i debitori in solido, per la quota di ½ ciascuno, trascritto a Terni alla formalità 5365/3559 del 16/05/2013.

### 6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

## 7. Destinazione urbanistica del terreno.

Per quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile, del quale ne è stata accertata la validità in data 3 marzo ultimo scorso, la particella 168 del foglio 12 di Castel Viscardo ricade in zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico.

### Annotazione.

Poiché la validità del certificato di destinazione urbanistica è di un anno, prima della pubblicazione del bando di vendita sarà opportuno richiederlo di nuovo, dal momento che quello agli atti del fascicolo è stato rilasciato in data 18 febbraio 2014, ed è quindi già scaduto.

## 8. Valutazione del bene pignorato.

### 8.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

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

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto DOC, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e



l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

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

a) quanto al vigneto, quella dichiarata allo schedario viticolo gestito dal Servizio Politiche Agricole Produzione Vegetale e Sviluppo Locale Vitivinicoltura della Regione dell'Umbria,

b) quanto alle altre e diverse colture, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, ovvero quella ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva del lotto e quella nominale o cartografica delle ulteriori colture ottenute per altra via.

## 8.2 Stima del più probabile valore di mercato del terreno agricolo.

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

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

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

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

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

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

A.d.T.:

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto successiva al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica ..... €.35.000,00/Ha,

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca d'impianto antecedente al 1999-2000, forma di allevamento a cordone speronato e predisposto per la raccolta meccanica, con sestri inferiori a 3.000 ceppi/Ha ..... €.30.000,00/Ha.

I.N.E.A.:

denominazione D.O.C. della collina tipica di Orvieto (prezzo medio) ..... €.32.000,00/Ha.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato, medio, ordinario dei vigneti che compongono il lotto è dato da:

vigneto, "Orvieto Classico" di oltre 20 anni, sesto < 3.000 ceppi/Ha:

Ha 0.50.00 x €.35.000,00/Ha ≅ ..... €.17.500,00 +

seminativo arborato (assimilato): Ha 0.10.30 x €.16.000,00 ≅ ..... €.1.650,00 +

bosco ceduo: Ha 0.09.00 x €.4.000,00 ≅ ..... €.360,00 +

Valore complessivo, medio, ordinario di mercato dei vigneti ..... €.19.510,00...

Per effetto della non ordinarietà della viabilità di accesso al lotto, si ritiene opportuno apportare al valore degli appezzamenti coltivati una detrazione non inferiore al 5% del rispettivo valore medio ordinario, ovvero dell'importo di:

€. (17.500,00 + 1.650,00) x 0,05 ≅ ..... €.960,00.



Il più probabile valore reale di mercato dei terreni, cioè al netto della detrazione, è quindi dato da:

vigneti.....	€ 17.500,00 +
altre colture e bosco.....	€ 2.010,00 –
<u>detrazione per non ordinarietà della viabilità di accesso agli appezzamenti coltivati .....</u>	<u>€ 960,00 =</u>
Valore medio, reale, di mercato dei terreni .....	€ 18.550,00...

Ovvero, in c.t.: **€ 18.500,00** (eurodiciottocimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

### 8.3 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 3 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, reale, di mercato dei terreni	€ 18.500,00 -
detrazione per variazione culturale	€ 150,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t. ed arrotondato per eccesso, del lotto</b>	<b>€ 18.500,00</b>

(eurodiciottomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

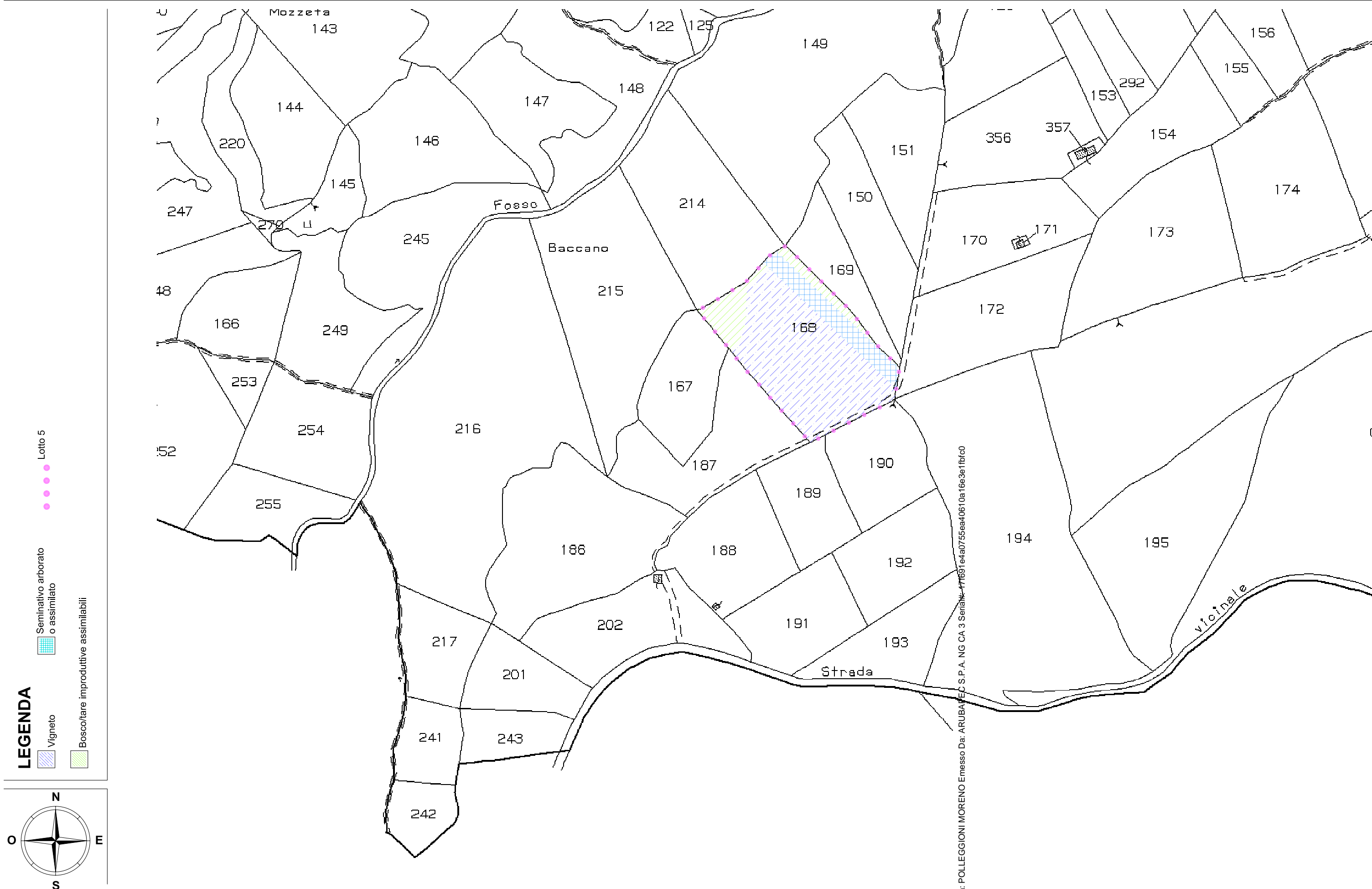
### 9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 16, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 17, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
- 3) allegato 18, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 30 aprile 2015.

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





Elaborato non valido ai della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 17 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO CINQUE - Individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, Castel Visco, foglio 12, p.lla 168, Scala 1:2.000

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriativ: 471691e4a0755ea40610a16e3e1fbfco







Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3. Serial#: 171011110V. Serial#: 06101103e1b160





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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO SEI**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 20).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (CFR ALLEGATO 20).....	3
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	4
<b>5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO.....</b>	<b>4</b>
<b>6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</b>
6.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	5
6.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	5
<b>7. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>5</b>
7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>8. REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO COMPONENTE IL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....</b>	<b>6</b>
8.1 REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO COMPONENTE IL LOTTO.....	6
8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....	7
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>7</b>
9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	7
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'IMMOBILE OTTENUTO DALL'INTERVENTO EDILIZIO.....	7
9.3 STIMA DEL COSTO UNITARIO PER L'EDIFICAZIONE DEL LOTTO.....	8
9.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE.....	8
9.5 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9
<b>10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>9</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 20).

Piccolo magazzino, della superficie utile complessiva di circa 22,00 metri quadrati, in essi comprese anche le tettoie, oltre alla corte esclusiva di pertinenza, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di 260,00 metri quadrati, ubicato in Alleronia, Via della Libertà, snc e confinante nell'insieme con: particelle 149, 107, 42, 161, Via della Libertà, salvo se altri.

L'area di pertinenza è gravata almeno da una servitù, costituita dalla presenza di una cisterna interrata di stoccaggio del gasolio, verosimilmente utilizzato per l'alimentazione della caldaia presente all'interno della centrale termica comune della particella 42, e molto probabilmente in uso all'appartamento al secondo piano della medesima palazzina.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 6 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [mq]	Rendita [€.]
59	440	---	C/2	1	67	86,51
Totale					67	86,51

Al Nuovo Catasto Terreni di Alleronia la particella su cui ricade è invece distinta con il numero 440 del foglio 59, allibrata alla partita speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, con la superficie nominale di 260,00 metri quadrati.

## 3. Regolarità catastale del bene.

Il manufatto è censito con una planimetria non più rispondente allo stato dei luoghi, per essere stata in parte demolita la tettoia, ma l'irregolarità, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo presunto indicato sinteticamente nella tabella 4, a pagina 8, detratto dal valore ordinario del bene.

## 4. Descrizione analitica dell'immobile e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica dell'immobile (cfr allegato 20).

È composto da due corpi di fabbrica con strutture in elevazione in muratura di tufo o in mattoni di laterizio, solo in parte intonacata, tra loro adiacenti, addossati al confine est della particella 440 del foglio 59 di Alleronia, ed a ridosso del fabbricato insistente sul limitrofo mappale 42, anche questo in parte interessato dalla procedura, oltre all'area di pertinenza circostante, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 260,00 metri quadrati.

Il primo corpo di fabbrica comprende una piccola tettoia sul lato ovest, chiusa superiormente da lastre in materiale plastico del tipo "sottocoppo", derivante dalla parziale demolizione di una preesistente copertura di maggiori dimensioni, che sarebbe stata in parte rimossa perché coperta con lastre di cemento amianto (almeno per quanto riferito da uno dei proprietari presente al sopralluogo del 28 marzo), da un forno, e da una seconda tettoia sul lato est, al di sotto della quale è collocato un caminetto.

Il secondo corpo di fabbrica ha pianta rettangolare, con dimensioni, valutabili dalla planimetria catastale, di circa 1,50 x 0,60 metri, ed un'altezza di poco inferiore a 2,00 metri circa. Al momento del sopralluogo era inaccessibile perché la porta d'ingresso era bloccata da un paletto in ferro infisso nel terreno ed inamovibile.

Le superfici utili, misurate graficamente dalla planimetria catastale, sono pari a:

- a) mq 8,00 per il primo corpo di fabbrica, oltre alla tettoia di circa 11,50 metri quadrati,
- b) mq 2,50 per il secondo.



Le costruzioni sono prive degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo, fatta eccezione per quelli necessari all'evacuazione dei fumi della combustione. L'unico infisso presente, nel secondo manufatto, è apparentemente in legno, di fattura datata e scadente, mentre le finiture esterne sono limitate all'intonaco del secondo corpo, in malta cementizia, in alcune parti degradato o mancante.

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

L'area circostante, delimitata da recinzioni in maglie metalliche di altezza variabile, collocate su muretti in muratura di varia natura e dimensioni, ha una superficie in lieve declivio verso le costruzioni, con fondo irregolare e pavimentato con graniglia sciolta.

Si accede all'unità immobiliare da Via della Libertà, attraverso un passo carrabile della larghezza di circa 3,00 metri, protetto da un cancello in ferro.

La costruzione è orientata prevalentemente tra nord – est e sud – ovest, ed è esposta esclusivamente su spazi interni: la corte circostante sul fronte principale, ed il piccolo spazio con l'edificio attiguo sul fronte posteriore.

Il suo stato di conservazione è mediocre/pessimo.

#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

È costituito dal tessuto urbano della frazione di Alleroni Scalo, che si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, ed a valle della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, approssimativamente dall'incrocio con la Strada Provinciale della "Sala", n°51, fino all'incrocio con la Strada Provinciale Fabro – Alleroni Scalo, n°108.

È caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, sorti già in epoca anteguerra, e poi sviluppatasi fino alla prima metà degli anni novanta, integrati da attività commerciali e di servizio, seppur limitate ad un numero non elevato di esercizi.

La zona è sostanzialmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, quali i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole di primo grado, l'ufficio postale ed un istituto di credito, tutti collocati lungo il tratto urbano dell'asse viario della Strada Provinciale n°49, o entro un breve raggio, e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Nonostante la presenza di marciapiedi, stante la tipologia di strada che attraversa l'abitato, transitata anche da mezzi pesanti, la percorribilità pedonale è particolarmente difficoltosa durante le ore centrali della giornata, a causa del traffico intenso e della presenza di veicoli in sosta a bordo strada, dovuta alla presenza delle attività commerciali.

Il contesto è privo di pregio ambientale e paesaggistico, ed è, anzi, profondamente segnato, anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, dalle arterie infrastrutturali che lo attraversano, quali la linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma e, soprattutto, la linea ferroviaria "Direttissima", che taglia l'abitato con un viadotto di notevole altezza.

#### 5. Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato.

Il fabbricato descritto non rientra tra quelli ricompresi nell'elenco degli edifici soggetti alla certificazione e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e), del D.L. 04/06/2013, n°63, di modifica del D.Lgs. n°192/2005, il suo trasferimento non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica, né che all'acquirente siano date le informazioni relative ad esso o all'indice di prestazione energetica.

Annotazione.

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





## 6. Stato di possesso dell'immobile, congruità del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

### 6.1 Stato di possesso dell'immobile.

Per quanto risultante dalla nota prot. 11496, del 17 marzo 2015, prodotta dall'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta libero da contratti di affitto e di comodato, ed è pertanto nella piena disponibilità dei debitori.

E stante la sua effettiva destinazione, il suo stato conservativo, e la sua totale difformità dalle norme edilizie ed urbanistiche, non può essere concesso in locazione.

### 6.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

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

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
59	440	---	20/11/87	17/11/93	Cimicchi Massimo, omissis, Cimicchi Maria Letizia, Tiberi Eufemia	successione a Cimicchi Sante	488/448 del 14/01/1992
59	440	---	17/11/93	11/09/96	Cimicchi Massimo, omissis, Cimicchi Maria Letizia	successione a Tiberi Eufemia	2901/2137 del 02/04/1997
59	440	---	11/09/96	17/05/08	Cimicchi Massimo, omissis	rep. 19201 del 11/09/1996	8255/6040 del 11/10/1996
59	440	---	17/05/08	data odierna	debitori in solido, 1/2 ciascuno	rep. 58/2008 del 17/05/2008	6415/3969 del 30/05/2008

## 7. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Carlo Giubbini Ferroni, rep. 202/131 del 23/12/2009, iscritta a Terni alla formalità 336/44 del 12/01/2010, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto Società per Azioni, con domicilio eletto in Orvieto, senza indicazione dell'indirizzo,

A.3) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13210/2819 del 28/11/2003, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep. 808 del 30/06/2003, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.2) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 570/114 del 15/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Terni, rep. 424 del 15/11/2003, a favore di CARIT Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*



B.3) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 1195/237 del 28/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, rep. 1192 del 08/01/2004, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., con sede in Perugia, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.4) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13258/1949 del 08/11/2011, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Orvieto, rep. 257/2010 del 23/03/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve (PG), domicilio eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale, contro uno solo dei due debitori.

C) Pignoramenti:

C.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 2484/1595 del 27/02/2004, per atto giudiziario del Tribunale di Orvieto, rep. 0/23 del 04/02/2004, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

C.2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dell'immobile in esame, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

## **8. Regolarità urbanistica del fabbricato componente il lotto, destinazione urbanistica del terreno.**

8.1 Regolarità urbanistica del fabbricato componente il lotto.

Può essere affermato con sicurezza che il fabbricato componente il lotto è stato edificato in epoca anteriore al 1987, perché è stato rilevato con la carta tecnica regionale di quell'anno, pur non potendo affermare con altrettanta certezza se sia stato costruito prima del 1 settembre 1967, poiché non esiste alcuna cartografia prossima a quella data, e le uniche altre precedenti foto aeree disponibili, peraltro di pessima qualità, risalgono al biennio 1954-1955.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona, ed estese fino a tutto il 1963, non sono stati riscontrati né titoli che ne abbiano abilitato la costruzione, né pratiche edilizie ad esso relativo eventualmente non completate, così come non è stata rinvenuta nessuna istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 47/1985, o della Legge 724/1994, pur avendo rintracciato numerose altre pratiche intestate al proprietario originario inerenti l'immobile adiacente, del quale fanno parte i lotti sette, otto e nove.

Poiché il magazzino ricompreso nella particella 42, adiacente al fabbricato in trattazione, è stato edificato nel 1972, è ragionevole supporre che la costruzione in esame, ad esso addossata per un breve tratto, risalga ad un'epoca successiva.

Ne deriva, pertanto, che il fabbricato censito con il mappale 440 del foglio 59 è stato costruito in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, senza mai essere stato successivamente sanato, e deve pertanto essere demolito, essendo anti economico, considerato il suo valore di mercato, valutarne la sanabilità mediante il ricorso all'accertamento di conformità.

Il costo dell'intervento di demolizione, computato con il compenso previsto dal prezzario regionale delle opere edili, al netto degli oneri per il conferimento in discarica dei materiali di risulta, al momento non quantificabile, considerato che il suo volume vuoto x pieno è pari a circa 75,00 metri cubi, ammonta approssimativamente a:

mc 75,00 x € 15,40/mc  $\cong$  ..... € 1.150,00.



## 8.2 Destinazione urbanistica del terreno.

Per quanto riferito dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Allerona, la particella 440 del foglio 42 di Allerona ricade in zona R2 (B, di completamento) del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Operativa (cfr allegato 20), ed è ricompresa nel Comparto CMP-S05 di Allerona Scalo, con indice di utilizzazione fondiario ( $I_{ur}$ ) di 0,85 mq/mq, ed altezza massima di 10,50, nella quale sono ammesse le destinazioni d'uso: residenziale, direzionale, commerciale, produttive artigianali compatibili con la residenza, produttive turistiche, alberghiere, extralberghiere e di ristorazione, culturali, sociali e ricreative, sportive, salute, parcheggi pubblici e privati.

Poiché la superficie del lotto è di 260,00 metri quadrati, la potenzialità edificatoria complessiva del lotto è di 221,00 metri quadrati di superficie utile coperta, eventualmente distribuita anche su più livelli, computata con le modalità previste dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2.

## 9. Valutazione del bene pignorato.

### 9.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

Ciò per effetto della natura edificabile del terreno, la cui utilità economica può essere esplicita soltanto attraverso la sua trasformazione in un prodotto edilizio.

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

Il valore unitario del fabbricato da realizzare, riferito ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, è stato determinato attraverso l'analisi delle richieste di vendita di immobili residenziali di nuova costruzione pubblicate dalle agenzie immobiliari nell'ambito territoriale di riferimento, o in altri limitrofi ed a questo omogenei, per l'impossibilità di individuare nella zona compravendite di beni simili successive al mese di luglio 2006. Le offerte riscontrate sono state poi confrontate con le valutazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, relative al II° semestre 2014 (le ultime disponibili).

Per la valutazione del costo di produzione dell'intervento edilizio si è preso invece a riferimento il parametro unitario, espresso per metro quadrato di superficie utile lorda, determinato dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato per l'anno 2014, ed ancora sostanzialmente valido, per la costruzione di un edificio residenziale di tipo medio e/o economico.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *utile coperta*, così come definita dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2.

### 9.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile ottenuto dall'intervento edilizio.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui è ricompreso il bene, dalle indagini svolte attraverso le modalità esposte nella premessa introduttiva è emerso che la zona in esame è caratterizzata da un esiguo numero di offerte, almeno di quelle potenzialmente utili alla stima, ovvero riferite ad immobili residenziali di nuova costruzione, tanto che dalla consultazione di quelle pubblicate da alcune agenzie immobiliari, sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate due sole offerte utili al caso di specie, il cui contenuto è riportato in dettaglio nella tabella che segue.



**Tabella 3** - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali di nuova costruzione nell'ambito territoriale di riferimento o in altri immediatamente limitrofi ed a questo omogenei per caratteristiche

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€/mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€/mq]
1	45,00	+	30,00	x	0,50	+	0,00	=	60,00	95.000,00	1.590,00	6,30	<b>1.480,00</b>
2	150,00	+	0,00	x	0,50	+	15,00	=	165,00	235.000,00	1.430,00	6,30	<b>1.330,00</b>

media ponderale dei prezzi richiesti: **1.370,00 €/mq** di S.C.V.

Il dato così accertato è già depurato dell'incidenza del differenziale domanda – offerta nella formazione dell'effettivo prezzo di vendita, ovvero della differenza percentuale tra il prezzo richiesto e quello offerto, valutato dai principali operatori immobiliari a livello nazionale, ed in particolare dal Centro Studi di "Casa.it", in un'aliquota attualmente non inferiore al 12,6%.

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

Se il valore così ottenuto lo si rapporta alla *superficie utile coperta*, o lorda, attraverso un coefficiente di riduzione non inferiore al 20%, così da tener conto dell'incidenza della superficie occupata dalle murature, sia perimetrali che interne, si ottiene un valore medio, ordinario, di:

€.1.370,00/1,20 ≅ ..... €.1.150,00/mq.

Poiché si ritiene che l'esiguo numero di offerte riscontrate non costituisca un campione statisticamente attendibile, si rende opportuno mediare il dato così ottenuto con quello massimo accertato dall'O.M.I. nel primo semestre 2014 per la micro zona "E2", "Suburbana/Allerona Scalo", per edifici residenziali, civili, con stato conservativo "ottima", ovvero assimilabile alla nuova costruzione.

Ne deriva, pertanto, che il più probabile valore medio, ordinario, di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla edificazione del lotto in esame, per metro quadrato di superficie utile coperta, è dato da:

€.(1.150,00 + 1.600,00)/2 ≅ ..... €.1.370,00/mq.

### 9.3 Stima del costo unitario per l'edificazione del lotto.

Muovendo dallo studio pubblicato per l'anno 2014 dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato, che prevede, per la costruzione di un "edificio residenziale di tipo medio e/o economico", un costo unitario di circa €1.100,00/mq di s.u.c., al quale aggiungere le ulteriori somme accessorie per gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (10%), i collaudi (0,5%) e gli oneri concessori (5%), per un'incidenza complessiva del 18,5%, il costo unitario complessivo di produzione, per metro quadrato di superficie utile coperta, è pari a:

€1.100,00 x 1,185 ≅ ..... €1.300,00/mq.

### 9.4 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'area edificabile.

Per quanto già argomentato ai paragrafi precedenti il più probabile valore medio, ordinario, di trasformazione dell'area edificabile è data da:

€.(1.370,00 – 1.300,00) x 221,00 mq (s.u.c.) ≅ ..... €15.470,00,

ovvero, in c.t., **€16.000,00**, pari ad un valore unitario, medio, ordinario di mercato dell'area edificabile di:

€16.000,00/260,00 mq ≅ ..... **€60,00/mq**,

del tutto in linea con i prezzi comunemente praticati in aree edificabili urbanizzate, di completamento, ricomprese in ambiti territoriali periferici, omogenei o del tutto assimilabili a quello in esame.

### Annotazione.

Si ritiene di non dover applicare la detrazione del 15% ai valori del terreno edificabile, imputata alla maggiore tassazione della registrazione del decreto di trasferimento poiché, non trovando applicazione nel caso di specie il criterio del prezzo – valore, neanche in ipotesi di libera vendita, l'imposta di registro

Esecuzione Immobiliare n°59/2013 – perizia immobiliare: lotto sei



deve comunque essere commisurata all'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, venendo quindi meno la ricorrenza di qualsiasi ipotetica circostanza non ordinaria dell'aggiudicazione.

#### 9.5 Valore a base d'asta del lotto.

**TABELLA 4** - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dell'area edificabile	€ 16.000,00	-
detrazione per demolizione manufatto non autorizzato	€ 1.150,00	-
detrazione per regolarizzazione catastale (tipo mappale e DOC.FA per variazione al C.F.)	€ 1.000,00	=
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 13.500,00</b>	

(eurotredecimilacinquecentovirgolazero centesimi).

#### 10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 19, visura catastale dell'immobile pignorato,
- 2) allegato 20, individuazione su base catastale del lotto, in scala 1:2.000/1:200, rilievi fotografici.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI







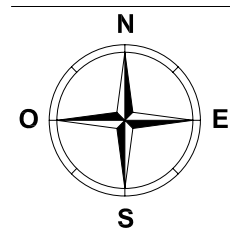
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**250**

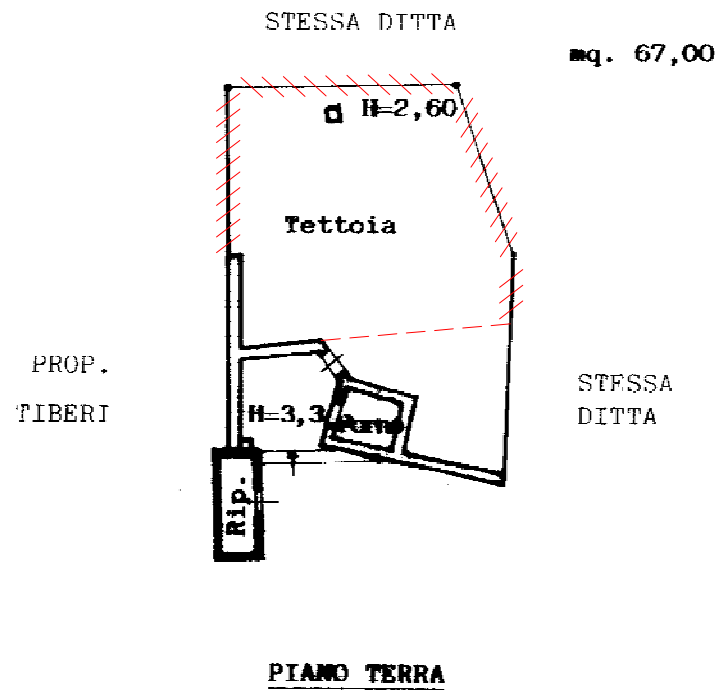
in Comune di Allerona ..... via Della Libertà ..... civ. ....



Stralcio del Piano Regolatore Generale - Operativo



Stralcio della mappa catastale



10 metri



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI - EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 59/2013

G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei - Custode Avv. Lorella Gelosi

ALLEGATO 20 ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO SEI - Individuazione su base catastale dell'unità immobiliare componente il lotto, Allerona, foglio 59, p.lle 440/---, Sc. :2.000/1:200 - Stralcio P.R.G. - O., non in scala - Rilievi fotografici

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: POLLEGGIONI MORENO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 171691e450755ea40610a163e1bf1d0



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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO SETTE**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 22).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (CFR ALLEGATO 22).....	3
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	5
<b>5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....</b>	<b>6</b>
<b>6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>6</b>
6.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	6
6.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	7
<b>7. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>7</b>
7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	8
<b>8. REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO COMPONENTE IL LOTTO.....</b>	<b>8</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>9</b>
9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	9
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
9.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO.....	10
9.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10
<b>10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>10</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 22).

Abitazione al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di altre due abitazioni, e di tre locali commerciali al piano terra, della superficie utile complessiva di circa 51,60 metri quadrati, oltre ad un balcone, della superficie di circa 2,95 metri quadrati, ad una terrazza esclusiva, della superficie di circa 37,60 metri quadrati, ed alla soffitta, anch'essa esclusiva, e della consistenza utile di circa 48,70 metri quadrati, con ingresso dalla scala condominiale, e composta da ingresso – disimpegno, cucina con balcone, due stanze ed un servizio igienico privo di aerazione diretta, ubicata in Alleronia, Via di Orvieto, 1, confinante nell'insieme con: particelle 107, 43, 161, 440, Via di Orvieto, scala comune e con i subalterni 8, 10/parte e 11 del mappale 42, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
59	42	10	A/3	2	8,5	412,65
Totale					8,5	412,65

Annotazione.

I dati censuari sopra elencati sono relativi all'unità immobiliare che comprende gli alloggi componenti i lotti sette ed otto.

## 3. Regolarità catastale del bene.

L'abitazione è attualmente sprovvista sia di un proprio identificativo catastale, che della relativa planimetria, per essere stata fusa all'appartamento componente il lotto 8, senza che ve ne fosse una effettiva ragione, con la variazione prot. 3064 del 13/06/1996.

Il frazionamento catastale necessario per ripristinare l'effettivo stato di fatto, il cui costo presunto, comprensivo del rilievo metrico dell'unità immobiliare, della compilazione del modello unico catastale, dei diritti di approvazione, degli oneri fiscali e di quelli previdenziali, è pari a circa € 750,00, dovrà essere predisposto necessariamente prima della vendita o, quantomeno, prima della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento del bene, che altrimenti sarebbe sprovvisto dei dati censuari indispensabili per entrambi gli adempimenti.

Il costo summenzionato non sarà quindi detratto dal valore ordinario del lotto perché a carico della procedura.

## 4. Descrizione analitica dell'immobile e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica dell'immobile (cfr allegato 22).

L'appartamento fa parte della porzione originaria della palazzina, edificata con certezza in epoca antecedente al 1963, come di fatto risultante dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alleronia.

Vi si accede dalla scala interna condominiale, questa con ingresso dal civico 10 di Via di Orvieto, ed è composto da ingresso – disimpegno, cucina, un grande vano sulla destra, presumibilmente adibito a soggiorno/sala da pranzo e che si apre sulla terrazza a livello posteriore, una camera da letto, prospettante sulla sottostante Via di Orvieto, sulla quale si affaccia anche il piccolo balcone della cucina, ed un servizio igienico non aerato direttamente. Si può accedere alla terrazza a livello, unita di fatto, e senza alcuna separazione materiale, con quella dell'alloggio adiacente, anche dalla porta – finestra sul pianerottolo della scala interna, attraverso una piccola scala esterna in ferro.



Nel sottotetto, al quale si accede con difficoltà a causa della ridotta altezza utile della scala condominiale, l'alloggio dispone di una soffitta, con altezza massima 1,85 metri in corrispondenza del colmo, e minima di circa 40 centimetri all'imposta delle falde.

Per quanto documentato nella planimetria catastale in atti, nella quale l'unità immobiliare risulta formalmente unita all'appartamento adiacente, le parti comuni alle quali ha diritto anche il lotto in esame, evidentemente oltre a quelle individuate dal Codice Civile, sono rappresentate dall'androne e dalla scala interna di accesso ai piani, la centrale termica esterna, collocata nella piccola corte sul retro dell'edificio, nella quale è installato un gruppo termico a gasolio che verosimilmente alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento al secondo piano, la corte medesima, ed una terrazza al terzo piano, prospettante su Via di Orvieto, che nel corso degli anni è stata coperta con lastre ondulate in materiale plastico, e chiusa con pareti vetrate sui tre lati liberi.

L'impianto termico dell'alloggio, e quello per la produzione di acqua calda sanitaria, sono alimentati dalla caldaia murale a gas, presumibilmente del tipo a tenuta stagna, installata nel servizio igienico.

L'alloggio, le cui aperture verso l'esterno sono collocate soltanto su due lati, tra loro opposti, è orientato a nord – est per il vano posteriore, che si affaccia sulla terrazza, a sua volta esposta sull'area interna contraddistinta con la particella 440, e componente il lotto sei, mentre è orientato a sud – ovest per i restanti due vani anteriori, che prospettano sulla via pubblica, delimitata, sul fronte opposto, da un caseggiato di pari altezza che di fatto limita la veduta ed il soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

La struttura in elevazione della palazzina, per quanto visibile da alcuni tratti di una parete esterna in cui l'intonaco si è distaccato, sembrerebbe essere in muratura di blocchetti squadrati di tufo. Le chiusure orizzontali intermedie, in virtù dell'epoca di costruzione dello stabile, potrebbero essere del tipo "prefabbricato", con travetti affiancati con base in laterizio e traliccio metallico interno, ovvero in latero – cemento gettato in opera ma, al riguardo, non può essere sostenuta con certezza nessuna delle due ipotesi. Il solaio di copertura, invece, realizzato in occasione della sopraelevazione del 1966, è in tavelloni e travi prefabbricate in calcestruzzo del tipo "varese". Si ignora se sia stato completato con caldana in calcestruzzo, e se la superficie esterna sia stata o meno impermeabilizzata. Il manto di copertura, almeno per quanto visibile dal basso, sembra sia del tipo in coppi e sotto coppi di laterizio.

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

Le finiture interne, fatta eccezione per la finestra del soggiorno, risalgono molto probabilmente all'epoca della costruzione della palazzina: i pavimenti sono in marmette di graniglia, delle dimensioni di circa 30x30 centimetri, di colore grigio scuro o beige, il rivestimento della cucina è in piastrelle di colore verde chiaro, di forma rettangolare, le porte interne, così come il portoncino d'ingresso, sono in legno verniciato del tipo tamburato, e le finestre, tutte munite di persiane in legno, sono in legno verniciato con vetro semplice, dello spessore di circa 2 mm. Solo la finestra del soggiorno, sostituita in epoca recente, anche se non meglio precisabile, è in legno naturale ed ha i vetri del tipo vetro – camera.

Il servizio igienico, almeno a giudicare dal tipo e dalle dimensioni delle piastrelle, sembra sia stato interessato da interventi manutentivi tra la seconda metà degli anni settanta ed i primi anni ottanta, ed è attrezzato con i consueti apparecchi sanitari, oltre alla doccia.

La terrazza a livello su lato posteriore dell'edificio, costruita nel 1972 (epoca di edificazione del magazzino sottostante), ha il pavimento in piastrelle molto probabilmente in gres porcellanato, o simile, di forma rettangolare e colore chiaro e, almeno la porzione associata al lotto, verte in discreto stato manutentivo. Lungo il perimetro esterno è delimitata da una balaustra in profilati tubolari metallici non a norma, perché priva dell'arresto al piede e perché tra i correnti orizzontali intercorre una distanza molto superiore ai 10 centimetri prescritti.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da un gruppo murale a gas, marca "Beretta", installato all'interno del bagno, e di cui, nonostante l'espressa richiesta avanzata al proprietario, non è stata consegnata la copia del libretto di manutenzione, dal quale attingere i dati necessari per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.





Le finiture, nel complesso, denotano una marcata carenza manutentiva, evidente nel rigonfiamento della tinteggiatura in alcune parti dei soffitti, e nello stato di avanzato degrado degli infissi esterni e di alcuni radiatori.

L'abitazione è allacciata alle reti pubbliche di distribuzione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e, molto probabilmente, alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui domestici.

Nulla può invece essere riferito circa le specifiche caratteristiche degli altri impianti tecnologici, quali quello elettrico e quello per la distribuzione dell'acqua fredda, pur potendo ragionevolmente sostenere, in considerazione dell'epoca di realizzazione, che quello elettrico non sia conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è insufficiente/mediocre.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come mediocre.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

**TABELLA 2 - dati metrici dell'u.i. componente il lotto**

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
<b>Piano primo</b>				
ingresso - disimpegno	2,73	3,50	1,00	3,50
cucina	2,75	11,70	1,00	11,70
soggiorno/Sala da pranzo	2,72	21,00	1,00	21,00
camera	2,75	13,80	1,00	13,80
w.c.	2,73	1,60	1,00	1,60
balcone		2,95	0,25	0,70
terrazza a livello		37,60	0,25	9,40
		<b>92,15</b>		<b>61,70</b>
<b>Piano terzo</b>				
soffitta esclusiva	1,15	48,70	0,10	4,90
		<b>48,70</b>		<b>4,90</b>
incidenza murature interne e perimetrali (10% di 51,60+48,70)				<b>10,10</b>
<b>Totale</b>		<b>140,85</b>		<b>76,70</b>

#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

È costituito dal tessuto urbano della frazione di Alleroni Scalo, che si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, ed a valle della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, approssimativamente dall'incrocio con la Strada Provinciale della "Sala", n°51, fino all'incrocio con la Strada Provinciale Fabro – Alleroni Scalo, n°108.

È caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, sorti già in epoca anteguerra, e poi sviluppatesi fino alla prima metà degli anni novanta, integrati da attività commerciali e di servizio, seppur limitate ad un numero non elevato di esercizi.

La zona è sostanzialmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, quali i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole di primo grado, l'ufficio postale ed un istituto di credito, tutti collocati lungo il tratto urbano dell'asse viario della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, o entro un breve raggio, e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Nonostante la presenza di marciapiedi, stante la tipologia di strada che attraversa l'abitato, transitata anche da mezzi pesanti, la percorribilità pedonale è particolarmente difficoltosa durante le ore centrali della giornata, a causa del traffico intenso e della presenza di veicoli in sosta a bordo strada, dovuta alla presenza delle attività commerciali.

Il contesto è privo di pregio ambientale e paesaggistico, ed è, anzi, profondamente segnato, anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, dalle arterie infrastrutturali che lo attraversano, quali la



linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma e, soprattutto, la linea ferroviaria "Direttissima", che taglia l'abitato con un viadotto di notevole altezza.

### **5. Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.**

Poiché l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione energetica, per quanto disposto dal punto 6 del provvedimento di conferimento dell'incarico, questo Consulente ha provveduto a redigerlo, così da determinare sia l'indice di prestazione energetica, sia la classe energetica di appartenenza ad esso relativa.

Si ritiene però opportuno premettere che, nonostante l'espressa richiesta avanzata al proprietario, non è stata consegnata la copia del libretto di manutenzione della caldaia, e ne consegue, pertanto, che l'attestato predisposto non può essere autocertificato, né trasmesso all'Ufficio Regionale competente, perché, tra l'altro, non può essere garantito che tutti gli elementi inseriti nel calcolo aderiscano integralmente alla realtà dei luoghi.

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

La classe energetica dell'unità immobiliare è "G", mentre il suo indice di prestazione energetica è di *282,09x KWh/mq anno* (cfr allegato 24).

Annotazione:

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

### **6. Stato di possesso dell'immobile, entità del possibile canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.**

#### **6.1 Stato di possesso dell'immobile.**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate è emerso che l'unità immobiliare censita al foglio 59 di Alleronia con il mappale 42, subalterno 10, della quale catastalmente costituisce parte integrante il lotto in esame, sarebbe condotta da un soggetto terzo, estraneo alla procedura, in forza di un contratto di locazione del 08/08/2012, della durata di quattro anni, rinnovabile automaticamente, registrato ad Orvieto il 07/09/2012 al n°1353, serie 3, ad un canone annuo di €.3.000,00, da corrispondere in rate mensili, anticipate, di €.250,00.

Alla sottoscrizione del contratto il conduttore ha versato al proprietario un deposito cauzionale pari a due mensilità, ovvero di €.500,00.

Durante il sopralluogo del 28 marzo il proprietario ha riferito che l'appartamento è di fatto libero, e nella sua disponibilità, come anche in effetti si denotava dalla presenza di mobili ammassati nelle varie stanze, tutte, comunque, in apparente stato di abbandono.

Con l'accesso del 24 aprile scorso è stato ulteriormente accertato, dalla verifica del contatore, che l'utenza idrica intestata all'affittuario è stata distaccata, per "*disdetta*", in data 26 novembre 2013, e deve pertanto dedursi che il contratto di locazione sia stato risolto, pur non essendo stata comunicata la cessazione all'Agenzia delle Entrate.

Quanto invece all'entità di una possibile indennità di occupazione dell'appartamento, secondo quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2014, nel Comune di Alleronia, e per la zona suburbana e di Alleronia Scalo, il canone di affitto per un'abitazione civile in condizioni manutentive "normali" varia da un minimo di 2,90 €/mq, ad un massimo di €.4,20/mq di superficie lorda, computata così come previsto nel "*Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Ritenendo che l'unità immobiliare in esame, in virtù di quanto emerso con il sopralluogo, abbia caratteristiche intrinseche tali, per finiture e manutenzione, per cui il suo stato conservativo debba ritenersi "insufficiente", ovvero al di sotto della soglia di normalità, il canone unitario mensile può ritenersi equo in una somma non superiore ad €.2,50/mq.



Dall'esame delle offerte di affitto pubblicate sui siti web delle principali agenzie immobiliari operanti in zona, così come direttamente dai proprietari, ne è stata riscontrata una sola, relativa ad un alloggio arredato, ubicato a breve distanza da quello in stima, della superficie utile di 90 metri quadrati, oltre ad un garage di 50 metri quadrati, e ad un giardino esclusivo di 60 metri quadrati, per il quale è richiesto un affitto mensile di €.450,00. Considerato che, mediamente, il canone di un appartamento arredato può aumentare del 15%, rispetto a quello di uno analogo non arredato<sup>1</sup>, e valutato che le murature, perimetrali ed interne, incidono per non meno del 20÷25% nella formazione della consistenza lorda, il canone mensile, unitario, dell'unica offerta riscontrata è dato da:  

$$€.450,00 / \{1,15 \times [(90,00 + 50,00 \times 0,5) \times 1,25 + 60,00 \times 0,10]\} \text{ mq} \cong €.450,00 / 1,15 \times 149,75 \cong \dots\dots\dots €.2,60/\text{mq}$$
a sostanziale conferma di quanto accertato per altra via.

Posto che la superficie lorda dell'alloggio, computata secondo i dettami summenzionati, è pari a circa 86,10 metri quadrati, il suo più probabile canone mensile di affitto può ragionevolmente essere determinato in:  

$$\text{mq } 86,10 \times €.2,50/\text{mq} \cong \dots\dots\dots €.215,00$$
ovvero, in c.t.: €.200,00 (euroduecentovirgolazerocentesimi).

## 6.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

**TABELLA 3** - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
59	42	10		17/11/93	Tiberi Eufemia	---	---
59	42	10	17/11/93	11/09/96	Cimicchi Massimo, omissis, Cimicchi Maria Letizia	successione a Tiberi Eufemia	2901/2137 del 02/04/1997
59	42	10	11/09/96	data odierna	debitore 1, proprietà per 1/1	rep. 19201 del 11/09/1996	8255/6040 del 11/10/1996

## 7. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Carlo Giubbini Ferroni, rep. 202/131 del 23/12/2009, iscritta a Terni alla formalità 336/44 del 12/01/2010, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto Società per Azioni, con domicilio eletto in Orvieto, senza indicazione dell'indirizzo,

A.3) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13210/2819 del 28/11/2003, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep. 808 del 30/06/2003, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

<sup>1</sup> fonte: Borsa Immobiliare Italiana



B.2) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 570/114 del 15/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Terni, rep. 424 del 15/11/2003, a favore di CARIT Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.3) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 1195/237 del 28/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, rep. 1192 del 08/01/2004, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., con sede in Perugia, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.4) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13258/1949 del 08/11/2011, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Orvieto, rep. 257/2010 del 23/03/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve (PG), domicilio eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale, contro uno solo dei due debitori.

C) pignoramenti:

C.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 2484/1595 del 27/02/2004, per atto giudiziario del Tribunale di Orvieto, rep. 0/23 del 04/02/2004, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

C.2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico dell'immobile in esame, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

## **8. Regolarità urbanistica del fabbricato componente il lotto.**

Può essere affermato con sicurezza che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare componente il lotto è stato edificato in epoca anteriore al 1963, non avendo riscontrato, successivamente a tale epoca, né titoli che ne abbiano abilitato la costruzione, né pratiche edilizie ad esso relativo eventualmente non completate, così come non è stata rinvenuta nessuna istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 47/1985, o della Legge 724/1994, che lo hanno interessato.

Si può pertanto ragionevolmente affermare che l'unità immobiliare sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Nel 1966, con la Licenza Edilizia n°3/1966, viene autorizzata la sopraelevazione della palazzina, in concomitanza della quale viene presumibilmente eseguita anche la costruzione della terrazza comune rappresentata nella planimetria catastale del subalterno 10, pur non essendo riportata nei grafici progettuali approvati ed allegati al titolo abilitativo, né in pianta, né in prospetto.

Poiché la sola terrazza a livello non avrebbe prodotto un incremento dei parametri edilizi, quali l'altezza del fabbricato, la superficie coperta ed il volume edificato, si ritiene, anche in virtù dell'epoca della costruzione, che l'opera possa essere considerata sostanzialmente conforme al quadro normativo urbanistico ed edilizio a suo tempo vigente, costituito essenzialmente dalla Legge 17/08/1942, n°1150.

Quanto invece alla sua chiusura, della quale se ne ignora l'epoca di realizzazione, dalla quale ne è disceso un incremento della volumetria, se ne dovrebbe verificare la sanabilità ai sensi dell'articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1 (accertamento di conformità).

Considerato che tale pertinenza costituisce parte comune almeno alle tre unità immobiliari residenziali del fabbricato, e che il suo apporto è pertanto del tutto trascurabile ai fini della valutazione del lotto in esame, qualora questa non fosse sanabile il costo per il ripristino dei luoghi, con la rimozione della copertura e delle pareti laterali, sarebbe sostanzialmente trascurabile, soprattutto se suddiviso nelle





rispettive quote proporzionali di diritto spettanti ai diversi proprietari e, pertanto, non lo si detrae dal valore stimato dell'appartamento trattato nella perizia.

## 9. Valutazione del bene pignorato.

### 9.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nell'abitato della frazione di Alleronza Scalo. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

Il valore unitario del fabbricato, riferito ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, è stato determinato attraverso l'analisi delle richieste di vendita di immobili residenziali abitabili pubblicate dalle agenzie immobiliari nell'ambito territoriale pertinente di riferimento, o in altri limitrofi ed a questo omogenei, per l'impossibilità di individuare nella zona compravendite di beni simili successive al mese di luglio 2006. Le offerte riscontrate sono state poi confrontate con le valutazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, relative al II° semestre 2014 (le ultime disponibili).

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *convenzionale vendibile* determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalla planimetria catastale in atti, avendone verificato la sostanziale corrispondenza allo stato dei luoghi, almeno per la porzione componente il lotto.

### 9.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui è ricompreso il bene, dalle indagini svolte attraverso le modalità esposte nella premessa introduttiva, è emerso che la zona in esame è caratterizzata da un esiguo numero di offerte, almeno di quelle potenzialmente utili alla stima, ovvero in stato conservativo "normale", tanto che dalla consultazione di quelle pubblicate da alcune agenzie immobiliari, sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate quattro sole offerte utili al caso di specie, il cui contenuto è riportato in dettaglio nella tabella che segue.

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad alloggi con caratteristiche superiori per finiture e tecnologia impiantistica, e quindi non comparabili agli altri, ed a quello in stima.

**Tabella 4** - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali abitabili, o in stato conservativo "normale", nell'ambito territoriale di riferimento o in altri immediatamente limitrofi ed a questo omogenei per caratteristiche

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€/mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€/mq]
1	195,00	+	20,00	x	0,50	+	0,00	=	210,00	190.000,00	910,00	6,30	<b>850,00</b>
2	96,00	+	28,00	x	0,50	+	0,00	=	125,00	110.000,00	880,00	6,30	<b>820,00</b>
3	155,00	+	54,00	x	0,25	+	0,00	=	190,00	200.000,00	1.060,00	6,30	<b>990,00</b>

media ponderale dei prezzi richiesti:

**900,00** €/mq di S.C.V.

Il dato così accertato è già depurato dell'incidenza del differenziale domanda – offerta nella formazione dell'effettivo prezzo di vendita, ovvero della differenza percentuale tra il prezzo richiesto e



quello offerto, valutato dai principali operatori immobiliari a livello nazionale, ed in particolare dal Centro Studi di "Casa.it", in un'aliquota attualmente non inferiore al 12,6%.

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

Poiché si ritiene che l'esiguo numero di offerte riscontrate non costituisca un campione statisticamente attendibile, si rende opportuno mediare il dato così ottenuto con quello medio accertato dall'O.M.I. nel primo semestre 2014 per la micro zona "E2", "Suburbana/Allerona Scalo", per edifici residenziali, civili, con stato conservativo "normale", ovvero abitabili.

Questi è pari ad €1.000,00/mq di consistenza lorda, con un minimo di €800,00/mq, ed un massimo di €1.200,00/mq, che se rapportati alla superficie convenzionale vendibile utile, attraverso i coefficienti 1,2 (per il passaggio dalla superficie lorda a quella utile), e 1,10 (per tener conto del parziale contributo delle murature, sia perimetrali che interne), diventano, rispettivamente: €870,00/mq e €1.310,00/mq, con un valore medio di circa €1.090,00/mq.

Ne deriva, pertanto, che il più probabile valore unitario, medio, ordinario, di mercato di un'unità immobiliare residenziale in stato conservativo "normale" nell'ambito territoriale di riferimento, per metro quadrato di Superficie Convenzionale Vendibile, può ragionevolmente essere determinato nella somma:

€.(900,00 + 1.090,00)/2 ≅ ..... €1.000,00/mq.

Considerato che l'unità immobiliare in stima ha uno stato conservativo mediocre che, per essere elevato almeno a "normale", necessita di lavori di adeguamento il cui costo unitario può essere ragionevolmente valutato, sulla scorta di quanto in tale senso stimato, ad esempio, dall'Ordine degli Architetti di Prato, per l'anno 2014 e per edifici antecedenti al 1960 con caratteristiche non storiche, in non meno di €500,00/mq di S.C.V. (ottenuto da: €464,00/mq di s.u.l. x 1,20/1,10 ≅ €500,00/mq di S.C.V.), il più probabile valore unitario, medio, reale, dell'unità immobiliare pignorata è di:

€.(1.000,00 - 500,00) = ..... €500,00/mq.

### 9.3 Stima del più probabile valore di mercato del lotto.

Per quanto argomentato ai paragrafi precedenti il più probabile valore medio, ordinario, di mercato del lotto è dato da:

mq 76,70 x €500,00/mq ≅ ..... €38.350,00,

ovvero, in c.t., **€38.000,00** (eurotrentottomilavirgolazerocentesimi).

### 9.4 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 5 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dell'unità immobiliare residenziale	€ 38.000,00 -
abbattimento forfetario del 15% (punto 9 del provvedimento di conferimento dell'incarico)	€ 5.700,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 32.500,00</b>

(eurotrentaduemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

## 10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

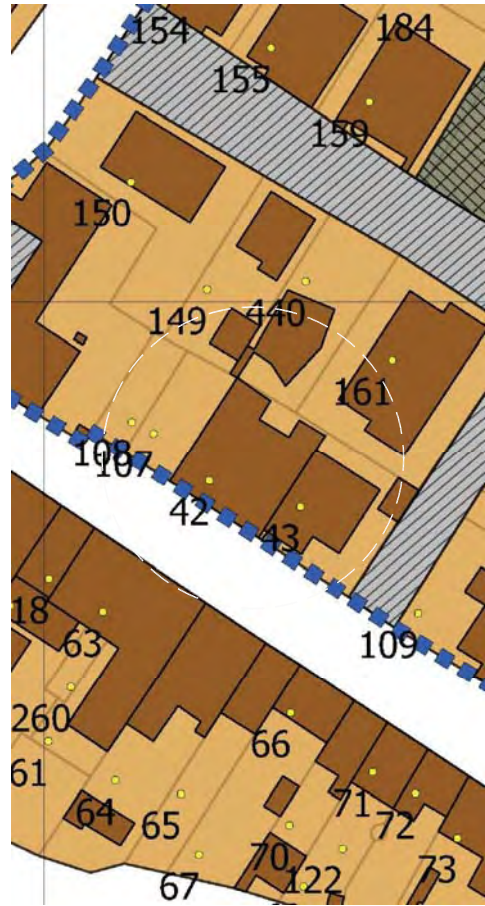
- 1) allegato 21, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 22, individuazione su base catastale del lotto, in scala 1:2.000/1:200, rilievi fotografici,
- 3) allegato 23, attestato di prestazione energetica.

Orvieto, 30 aprile 2015.

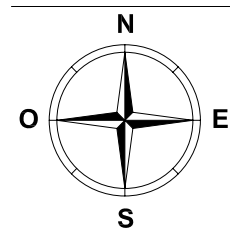
IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI







Stralcio del Piano Regolatore Generale - Operativo

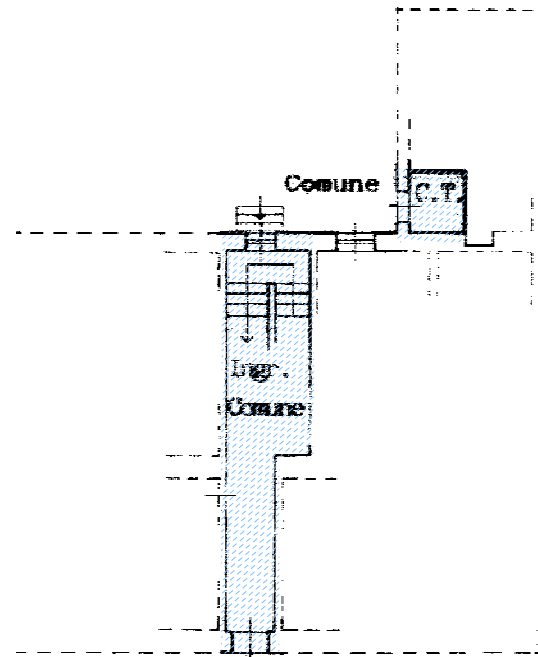


Stralcio della mappa catastale

DUNARIO  
Foglio 491

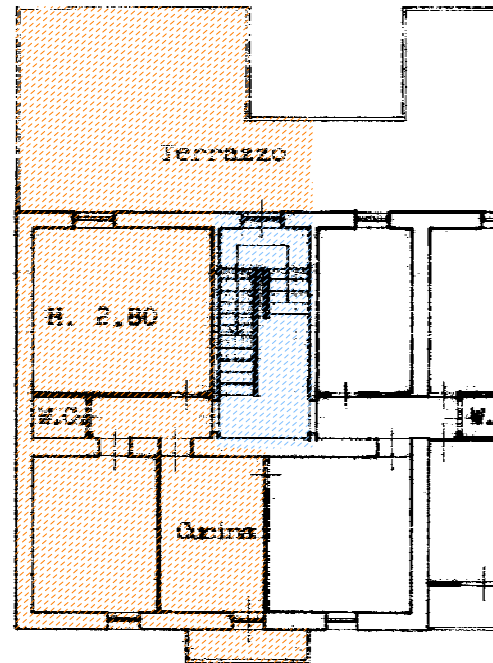
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

metria di u.i. in Comune di **Allerona** ..... via **di Orvieto** .....



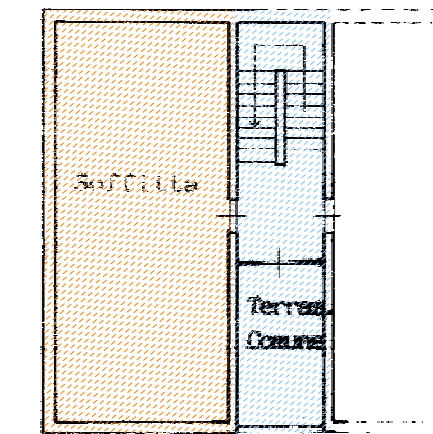
- Parti comuni anche ad altre u.i.
- Estensione dell'u.i. componente il lotto

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PROP.  
GEN. TALI.



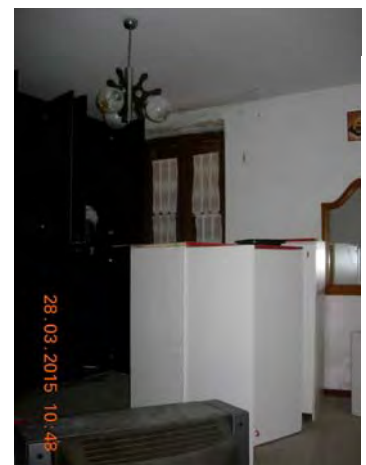
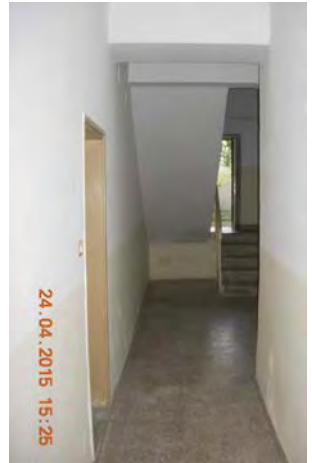
PIANO TERZO

ARIAZIONE DEL F. 59 N° 42 SUB 5 CON IL N° 42 SUB 9  
SSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO F. 59 N° 42 SUB 10

ORIEN



SCA



Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4b0755ea40610a16e3e1fbf60

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO OTTO**





## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 25).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (CFR ALLEGATO 25).....	3
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	5
<b>5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....</b>	<b>5</b>
<b>6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>6</b>
6.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	6
6.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	7
<b>7. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>7</b>
7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	8
<b>8. REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO COMPONENTE IL LOTTO.....</b>	<b>8</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>8</b>
9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	8
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
9.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO.....	10
9.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10
<b>10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>10</b>



## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 25).

Abitazione al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di altre due abitazioni, e di tre locali commerciali al piano terra, della superficie utile complessiva di circa 56,00 metri quadrati, oltre ad una loggia, della superficie di circa 3,55 metri quadrati, ad una terrazza esclusiva, della superficie di circa 26,30 metri quadrati, con ingresso dalla scala condominiale, e composta da ingresso – disimpegno, cucina con piccola loggia, tre stanze ed un servizio igienico privo di aerazione diretta, ubicata in Alleronia, Via di Orvieto, 10, confinante nell'insieme con: particella 43, Via di Orvieto, scala comune e con i subalterni 3, 7, 10/parte e 11 del mappale 42, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
59	42	10	A/3	2	8,5	412,65
<b>Totale</b>					<b>8,5</b>	<b>412,65</b>

### Annotazione.

I dati censuari sopra elencati sono relativi all'unità immobiliare che comprende gli alloggi componenti i lotti sette ed otto.

## 3. Regolarità catastale del bene.

L'abitazione è attualmente sprovvista sia di un proprio identificativo catastale, che della relativa planimetria, per essere stata fusa all'appartamento componente il lotto 8, senza che ve ne fosse una effettiva ragione, con la variazione prot. 3064 del 13/06/1996.

Il frazionamento catastale necessario per ripristinare l'effettivo stato di fatto, il cui costo presunto, comprensivo del rilievo metrico dell'unità immobiliare, della compilazione del modello unico catastale, dei diritti di approvazione, degli oneri fiscali e di quelli previdenziali, è pari a circa € 750,00, dovrà essere predisposto necessariamente prima della vendita o, quantomeno, prima della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento del bene, che altrimenti sarebbe sprovvisto dei dati censuari indispensabili per entrambi gli adempimenti.

Il costo summenzionato non sarà quindi detratto dal valore ordinario del lotto perché a carico della procedura.

## 4. Descrizione analitica dell'immobile e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica dell'immobile (cfr allegato 25).

L'appartamento fa parte della porzione originaria della palazzina, edificata con certezza in epoca antecedente al 1963, come di fatto risultante dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alleronia.

Vi si accede dalla scala interna condominiale, questa con ingresso dal civico 10 di Via di Orvieto, ed è composto da ingresso – disimpegno, sala da pranzo e cucina, quest'ultima con piccola loggia, che si affacciano sulla sottostante Via di Orvieto, due camere da letto, delle quali una che si apre sulla terrazza a livello posteriore, ed un servizio igienico non aerato direttamente.

Per quanto documentato nella planimetria catastale in atti, nella quale l'unità immobiliare risulta formalmente unita all'appartamento adiacente, le parti comuni alle quali ha diritto anche il lotto in esame, evidentemente oltre a quelle individuate dal Codice Civile, sono rappresentate dall'androne e dalla scala interna di accesso ai piani, la centrale termica esterna, collocata nella piccola corte sul retro dell'edificio, nella quale è installato un gruppo termico a gasolio che verosimilmente alimenta l'impianto di



riscaldamento dell'appartamento al secondo piano, la corte medesima, ed una terrazza al terzo piano, prospettante su Via di Orvieto, che nel corso degli anni è stata coperta con lastre ondulate in materiale plastico, e chiusa con pareti vetrate sui tre lati liberi.

L'impianto termico dell'alloggio, così come quello per la produzione di acqua calda sanitaria, sono alimentati dalla caldaia murale a gas, presumibilmente del tipo a tenuta stagna, installata all'esterno, nella loggia.

L'appartamento, le cui aperture verso l'esterno sono collocate soltanto su due lati, tra loro opposti, è orientato a nord – est per le camere da letto, che si affacciano sulla terrazza, a sua volta esposta sull'area interna contraddistinta con la particella 440, e componente il lotto sei, mentre è orientato a sud – ovest per i restanti due vani anteriori, che prospettano sulla via pubblica, delimitata, sul fronte opposto, da un caseggiato di pari altezza che di fatto limita la veduta ed il soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

La struttura in elevazione della palazzina, per quanto visibile da alcuni tratti di una parete esterna in cui l'intonaco si è distaccato, sembrerebbe essere in muratura di blocchetti squadrate di tufo. Le chiusure orizzontali intermedie, in virtù dell'epoca di costruzione dello stabile, potrebbero essere del tipo "prefabbricato", con travetti affiancati con base in laterizio e traliccio metallico interno, ovvero in latero – cemento gettato in opera ma, al riguardo, non può essere sostenuta con certezza nessuna delle due ipotesi. Il solaio di copertura, invece, realizzato in occasione della sopraelevazione del 1966, è in tavelloni e travi prefabbricate in calcestruzzo del tipo "varese". Si ignora se sia stato completato con caldana in calcestruzzo, e se la superficie esterna sia stata o meno impermeabilizzata. Il manto di copertura, almeno per quanto visibile dal basso, sembra sia del tipo in coppi e sotto coppi di laterizio.

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

Le finiture interne, fatta eccezione per le finestre delle camere, risalgono molto probabilmente all'epoca della costruzione della palazzina: i pavimenti sono in marmette di graniglia, delle dimensioni di circa 30x30 centimetri, di colore grigio scuro, il rivestimento della cucina è in piastrelle di forma quadrata, le porte interne, così come il portoncino d'ingresso sono in legno verniciato del tipo tamburato, e le finestre, tutte munite di persiane in legno, sono in legno verniciato con vetro semplice, dello spessore di circa 2 mm. Solo le finestre delle camere da letto, sostituite in epoca recente, anche se non meglio precisabile, sono in legno naturale ed hanno i vetri del tipo vetro – camera.

Il servizio igienico e la cucina sono stati interessati da interventi manutentivi tra la seconda metà degli anni settanta ed i primi anni ottanta, con i quali ne è stata anche parzialmente variata la distribuzione interna. Il bagno ed è attrezzato con i consueti apparecchi sanitari, oltre ad una vasca del tipo a sedile.

La terrazza a livello su lato posteriore dell'edificio, costruita, o forse solo interessata da interventi manutentivi, nel 1982 (epoca di ristrutturazione della centrale termica e del magazzino sottostanti), ha il pavimento in piastrelle, molto probabilmente in gres porcellanato o simile, di forma rettangolare e colore chiaro e, almeno la porzione associata al lotto, verte in mediocre stato manutentivo, dimostrato dallo sviluppo di vegetazione erbacea in alcuni tratti del giunto tra la pavimentazione e la soglia perimetrale. Lungo il perimetro libero, inoltre, è protetta da una balaustra in profilati tubolari metallici non a norma, perché priva dell'arresto al piede e perché tra i correnti orizzontali intercorre una distanza molto superiore ai 10 centimetri prescritti.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da un gruppo murale a gas, marca "Beretta", installato nella loggia della cucina, e di cui, nonostante l'espressa richiesta avanzata al proprietario, non è stata consegnata la copia del libretto di manutenzione, dal quale attingere i dati necessari per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Le finiture, nel complesso, denotano una scarsa manutenzione, evidente particolarmente nella notevole vetustà dei materiali e delle finiture, nonché nello stato di degrado degli infissi esterni e della pavimentazione della terrazza sul retro.

L'abitazione è allacciata alle reti pubbliche di distribuzione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e, molto probabilmente, alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui domestici.

Nulla può invece essere riferito circa le specifiche caratteristiche degli altri impianti tecnologici, quali quello elettrico e quello per la distribuzione dell'acqua fredda, pur potendo ragionevolmente



sostenere, in considerazione dell'epoca di realizzazione, che quello elettrico non sia conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è insufficiente/mediocre.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come mediocre.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

**TABELLA 2 - dati metrici dell'u.i. componente il lotto**

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
ingresso - disimpegno	2,76	4,10	1,00	4,10
cucina	2,74	10,20	1,00	10,20
soggiorno/Sala da pranzo	2,74	16,20	1,00	16,20
camera	2,75	11,15	1,00	11,20
camera	2,75	12,25	1,00	12,30
w.c.	2,76	2,10	1,00	2,10
loggia		3,55	0,25	0,90
terrazza a livello		26,30	0,25	6,60
		<b>85,85</b>		<b>63,60</b>
incidenza murature interne e perimetrali (10% di 56,00)				<b>5,60</b>
<b>Totale</b>		<b>85,85</b>		<b>69,20</b>

#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

È costituito dal tessuto urbano della frazione di Alleroni Scalo, che si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, ed a valle della linea ferroviaria “lenta”, Firenze – Roma, approssimativamente dall'incrocio con la Strada Provinciale della “Sala”, n°51, fino all'incrocio con la Strada Provinciale Fabro – Alleroni Scalo, n°108.

È caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, sorti già in epoca anteguerra, e poi sviluppatasi fino alla prima metà degli anni novanta, integrati da attività commerciali e di servizio, seppur limitate ad un numero non elevato di esercizi.

La zona è sostanzialmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, quali i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole di primo grado, l'ufficio postale ed un istituto di credito, tutti collocati lungo il tratto urbano dell'asse viario della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, o entro un breve raggio, e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Nonostante la presenza di marciapiedi, stante la tipologia di strada che attraversa l'abitato, transitata anche da mezzi pesanti, la percorribilità pedonale è particolarmente difficoltosa durante le ore centrali della giornata, a causa del traffico intenso e della presenza di veicoli in sosta a bordo strada, dovuta alla presenza delle attività commerciali.

Il contesto è privo di pregio ambientale e paesaggistico, ed è, anzi, profondamente segnato, anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, dalle arterie infrastrutturali che lo attraversano, quali la linea ferroviaria “lenta”, Firenze – Roma e, soprattutto, la linea ferroviaria “Direttissima”, che taglia l'abitato con un viadotto di notevole altezza.

#### 5. Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

Poiché l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione energetica, per quanto disposto dal punto 6 del provvedimento di conferimento dell'incarico, questo Consulente ha provveduto a redigerlo, così da determinare sia l'indice di prestazione energetica, sia la classe energetica di appartenenza ad esso relativa.

Si ritiene però opportuno premettere che, nonostante l'espressa richiesta avanzata al proprietario, non è stata consegnata la copia del libretto di manutenzione della caldaia, e ne consegue, pertanto, che l'attestato predisposto non può essere autocertificato, né trasmesso all'Ufficio Regionale





competente, perché, tra l'altro, *non* può essere garantito che tutti gli elementi inseriti nel calcolo aderiscano integralmente alla realtà dei luoghi..

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

La classe energetica dell'unità immobiliare è "G", mentre il suo indice di prestazione energetica è di 233,46 KWh/mq anno (cfr allegato 27).

Annotazione:

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

## **6. Stato di possesso dell'immobile, entità del possibile canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.**

### **6.1 Stato di possesso dell'immobile.**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate è emerso che l'unità immobiliare censita al foglio 59 di Alleronia con il mappale 42, subalterno 10, della quale catastalmente costituisce parte integrante il lotto in esame, sarebbe condotta da un soggetto terzo, estraneo alla procedura, in forza di un contratto di locazione del 08/08/2012, della durata di quattro anni, rinnovabile automaticamente, registrato ad Orvieto il 07/09/2012 al n°1353, serie 3, ad un canone annuo di € 3.000,00, da corrispondere in rate mensili, anticipate, di € 250,00.

Alla sottoscrizione del contratto il conduttore ha versato al proprietario un deposito cauzionale pari a due mensilità, ovvero di € 500,00.

Durante il sopralluogo del 28 marzo il proprietario ha riferito che l'appartamento è di fatto libero, e nella sua disponibilità, come anche in effetti si denotava dalla presenza di mobili ammassati nelle varie stanze, tutte, comunque, in apparente stato di abbandono.

Con l'accesso del 24 aprile scorso è stato ulteriormente accertato, dalla verifica del contatore, che l'utenza idrica intestata all'affittuario è stata distaccata, per "*disdetta*", in data 26 novembre 2013, e deve pertanto dedursi che il contratto di locazione sia stato risolto, pur non essendo stata comunicata la cessazione all'Agenzia delle Entrate.

Quanto invece all'entità di una possibile indennità di occupazione dell'appartamento, secondo quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2014, nel Comune di Alleronia, e per la zona suburbana e di Alleronia Scalo, il canone di affitto per un'abitazione civile in condizioni manutentive "normali" varia da un minimo di 2,90 €/mq, ad un massimo di € 4,20/mq di superficie lorda, computata così come previsto nel "*Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Ritenendo che l'unità immobiliare in esame, in virtù di quanto emerso con il sopralluogo, abbia caratteristiche intrinseche tali, per finiture e manutenzione, per cui il suo stato conservativo debba ritenersi "insufficiente", ovvero al di sotto della soglia di normalità, il canone unitario mensile può ritenersi equo in una somma non superiore ad € 2,50/mq.

Dall'esame delle offerte di affitto pubblicate sui siti web delle principali agenzie immobiliari operanti in zona, così come direttamente dai proprietari, ne è stata riscontrata una sola, relativa ad un alloggio arredato, ubicato a breve distanza da quello in stima, della superficie utile di 90 metri quadrati, oltre ad un garage di 50 metri quadrati, e ad un giardino esclusivo di 60 metri quadrati, per il quale è richiesto un affitto mensile di € 450,00. Considerato che, mediamente, il canone di un appartamento arredato può aumentare del 15%, rispetto a quello di uno analogo non arredato<sup>1</sup>, e valutato che le murature, perimetrali ed interne, incidono per non meno del 20÷25% nella formazione della consistenza lorda, il canone mensile, unitario, dell'unica offerta riscontrata è dato da:

$€ 450,00 / (1,15 \times [(90,00 + 50,00 \times 0,5) \times 1,25 + 60,00 \times 0,10]) \text{ mq} \cong € 450,00 / 1,15 \times 149,75 \cong \dots\dots\dots € 2,60/\text{mq}$ , a sostanziale conferma di quanto accertato per altra via.

<sup>1</sup> fonte: Borsa Immobiliare Italiana



Posto che la superficie lorda dell'alloggio, computata secondo i dettami summenzionati, è pari a circa 78,50 metri quadrati, il suo più probabile canone mensile di affitto può ragionevolmente essere determinato in:

mq 78,50 x € 2,50/mq  $\cong$  ..... € 196,00,  
 ovvero, in c.t.: € 200,00 (euro duecentovirgolazero centesimi).

## 6.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

**TABELLA 3** - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
59	42	10		17/11/93	Tiberi Eufemia	---	---
59	42	10	17/11/93	11/09/96	Cimicchi Massimo, omissis, Cimicchi Maria Letizia	successione a Tiberi Eufemia	2901/2137 del 02/04/1997
59	42	10	11/09/96	data odierna	debitore 1, proprietà per 1/1	rep. 19201 del 11/09/1996	8255/6040 del 11/10/1996

## 7. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipotecche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Carlo Giubbini Ferroni, rep. 202/131 del 23/12/2009, iscritta a Terni alla formalità 336/44 del 12/01/2010, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto Società per Azioni, con domicilio eletto in Orvieto, senza indicazione dell'indirizzo,

A.3) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipotecche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13210/2819 del 28/11/2003, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep. 808 del 30/06/2003, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.2) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 570/114 del 15/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Terni, rep. 424 del 15/11/2003, a favore di CARIT Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.3) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 1195/237 del 28/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, rep. 1192 del 08/01/2004, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., con sede in Perugia, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*



B.4) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13258/1949 del 08/11/2011, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Orvieto, rep. 257/2010 del 23/03/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve (PG), domicilio eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale, contro uno solo dei due debitori.

C) pignoramenti:

C.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 2484/1595 del 27/02/2004, per atto giudiziario del Tribunale di Orvieto, rep. 0/23 del 04/02/2004, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

C.2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

**7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.**

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

**8. Regolarità urbanistica del fabbricato componente il lotto.**

Può essere affermato con sicurezza che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare componente il lotto è stato edificato in epoca anteriore al 1963, non avendo riscontrato, successivamente a tale epoca, né titoli che ne abbiano abilitato la costruzione, né pratiche edilizie ad esso relativo eventualmente non completate, così come non è stata rinvenuta nessuna istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 47/1985, o della Legge 724/1994, che lo hanno interessato.

Si può pertanto ragionevolmente affermare che l'unità immobiliare sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Nel 1966, con la Licenza Edilizia n°3/1966, viene autorizzata la sopraelevazione della palazzina, in concomitanza della quale viene presumibilmente eseguita anche la costruzione della terrazza comune rappresentata nella planimetria catastale del subalterno 10, pur non essendo riportata nei grafici progettuali approvati ed allegati al titolo abilitativo, né in pianta, né in prospetto.

Poiché la sola terrazza a livello non avrebbe prodotto un incremento dei parametri edilizi, quali l'altezza del fabbricato, la superficie coperta ed il volume edificato, si ritiene, anche in virtù dell'epoca della costruzione, che l'opera possa essere considerata sostanzialmente conforme al quadro normativo urbanistico ed edilizio a suo tempo vigente, costituito essenzialmente dalla Legge 17/08/1942, n°1150.

Quanto invece alla sua chiusura, della quale se ne ignora l'epoca di realizzazione, dalla quale ne è disceso un incremento della volumetria, se ne dovrebbe verificare la sanabilità ai sensi dell'articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1 (accertamento di conformità).

Considerato che tale pertinenza costituisce parte comune almeno alle tre unità immobiliari residenziali del fabbricato, e che il suo apporto è pertanto del tutto trascurabile ai fini della valutazione del lotto in esame, qualora questa non fosse sanabile il costo per il ripristino dei luoghi, con la rimozione della copertura e delle pareti laterali, sarebbe sostanzialmente trascurabile, soprattutto se suddiviso nelle rispettive quote proporzionali di diritto spettanti ai diversi proprietari e, pertanto, non lo si detrae dal valore stimato dell'appartamento trattato nella perizia.

Quanto alle modeste varianti distributive interne, operate presumibilmente nella seconda metà degli anni settanta, o nella prima metà degli anni ottanta, per le quali non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia, costituiscono attività di edilizia libera, e la loro esecuzione è attualmente possibile senza alcuna comunicazione preventiva all'Amministrazione Comunale. Non costituiscono, pertanto, difformità urbanistica o edilizia.

**9. Valutazione del bene pignorato.**

**9.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.**

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui può essere venduto, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, il bene oggetto d'esecuzione,

Esecuzione Immobiliare n°59/2013 – perizia immobiliare: lotto otto



realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la stima viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nell'abitato della frazione di Alleronza Scalo. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

Il valore unitario del fabbricato, riferito ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, è stato determinato attraverso l'analisi delle richieste di vendita di immobili residenziali abitabili pubblicate dalle agenzie immobiliari nell'ambito territoriale pertinente di riferimento, o in altri limitrofi ed a questo omogenei, per l'impossibilità di individuare nella zona compravendite di beni simili successive al mese di luglio 2006. Le offerte riscontrate sono state poi confrontate con le valutazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, relative al II° semestre 2014 (le ultime disponibili).

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *convenzionale vendibile* determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalla planimetria catastale in atti, avendone verificato la sostanziale utilizzabilità.

## 9.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui sono ricompresi i beni, dalle indagini svolte attraverso le modalità esposte nella premessa introduttiva, è emerso che la zona in esame è caratterizzata da un esiguo numero di offerte, almeno di quelle potenzialmente utili alla stima, ovvero riferite ad immobili residenziali abitabili, ovvero in stato conservativo "normale", tanto che dalla consultazione di quelle pubblicate da alcune agenzie immobiliari, sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate quattro sole offerte utili al caso di specie, il cui contenuto è riportato in dettaglio nella tabella che segue.

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad alloggi con caratteristiche superiori per finiture e tecnologia impiantistica, e quindi non comparabili agli altri, ed a quello in stima.

**Tabella 4** - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali abitabili, o in stato conservativo "normale", nell'ambito territoriale di riferimento o in altri immediatamente limitrofi ed a questo omogenei per caratteristiche

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€/mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€/mq]
1	195,00	+	20,00	x	0,50	+	0,00	=	210,00	190.000,00	910,00	6,30	<b>850,00</b>
2	96,00	+	28,00	x	0,50	+	0,00	=	125,00	110.000,00	880,00	6,30	<b>820,00</b>
3	155,00	+	54,00	x	0,25	+	0,00	=	190,00	200.000,00	1.060,00	6,30	<b>990,00</b>

media ponderale dei prezzi richiesti:

**900,00** €/mq di S.C.V.

Il dato così accertato è già depurato dell'incidenza del differenziale domanda – offerta nella formazione dell'effettivo prezzo di vendita, ovvero della differenza percentuale tra il prezzo richiesto e quello offerto, valutato dai principali operatori immobiliari a livello nazionale, ed in particolare dal Centro Studi di "Casa.it", in un'aliquota attualmente non inferiore al 12,6%.

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

Poiché si ritiene che l'esiguo numero di offerte riscontrate non costituisca un campione statisticamente attendibile, si rende opportuno mediare il dato così ottenuto con quello medio accertato



dall'O.M.I. nel primo semestre 2014 per la micro zona "E2", "Suburbana/Allerona Scalo", per edifici residenziali, civili, con stato conservativo "normale", ovvero abitabili.

Questi è pari ad €1.000,00/mq di consistenza lorda, con un minimo di €800,00/mq, ed un massimo di €1.200,00/mq, che se rapportati alla superficie convenzionale vendibile utile, attraverso i coefficienti 1,2 (per il passaggio dalla superficie lorda a quella utile), e 1,10 (per tener conto del parziale contributo delle murature, sia perimetrali che interne), diventano, rispettivamente: €870,00/mq e €1.310,00/mq, con un valore medio di circa €1.090,00/mq.

Ne deriva, pertanto, che il più probabile valore unitario, medio, ordinario, di mercato di un'unità immobiliare residenziale in stato conservativo "normale" nell'ambito territoriale di riferimento, per metro quadrato di Superficie Convenzionale Vendibile, può ragionevolmente essere determinato nella somma:

$\frac{€(900,00 + 1.090,00)}{2} \cong \dots\dots\dots €1.000,00/\text{mq}$ .

Considerato che l'unità immobiliare in stima ha uno stato conservativo mediocre che, per essere elevato almeno a "normale", necessita di lavori di adeguamento il cui costo unitario può essere ragionevolmente valutato, sulla scorta di quanto in tale senso stimato, ad esempio, dall'Ordine degli Architetti di Prato per l'anno 2014 e per edifici antecedenti al 1960 con caratteristiche non storiche, in non meno di €500,00/mq di S.C.V. (ottenuto da: €464,00/mq di s.u.l. x 1,20/1,10  $\cong$  €500,00/mq di S.C.V.), il più probabile valore unitario, medio, reale, dell'unità immobiliare pignorata è di:

$\frac{€(1.000,00 - 500,00)}{1} = \dots\dots\dots €500,00/\text{mq}$ .

### 9.3 Stima del più probabile valore di mercato del lotto.

Per quanto argomentato ai paragrafi precedenti, il più probabile valore medio, ordinario, di mercato del lotto è dato da:

$\text{mq } 69,20 \times €500,00/\text{mq} \cong \dots\dots\dots €34.600,00$ ,

ovvero, in c.t., **€34.500,00** (eurotrentaquattromilacinquecentovirgolazerocentesimi).

### 9.4 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 5 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dell'unità immobiliare residenziale	€ 34.500,00 -
abbattimento forfetario del 15% (punto 9 del provvedimento di conferimento dell'incarico)	€ 5.200,00 =
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 29.500,00</b>

(euroventinovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

### 10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 24, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 25, individuazione su base catastale del lotto, in scala 1:2.000/1:200, rilievi fotografici,
- 3) allegato 26, attestato di prestazione energetica.

Orvieto, 30 aprile 2015.

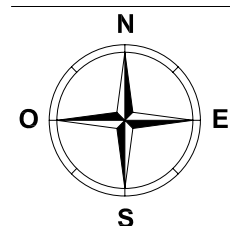
IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI







Stralcio del Piano Regolatore Generale - Operativo



Stralcio della mappa catastale

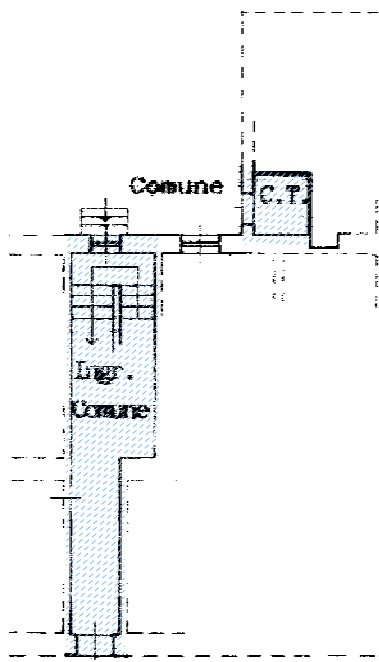


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ICE

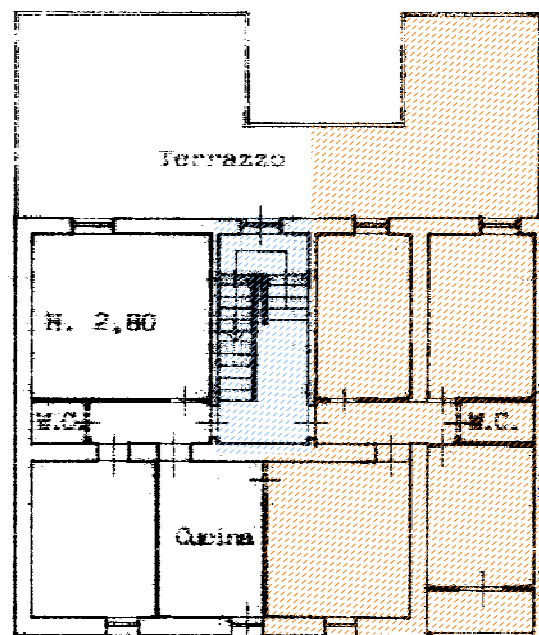
LIRE  
500

u. in Comune di **Allerona** via **di Orvieto** civ. **10**



- Parti comuni anche ad altre u.i.
- Estensione dell'u.i. componente il lotto

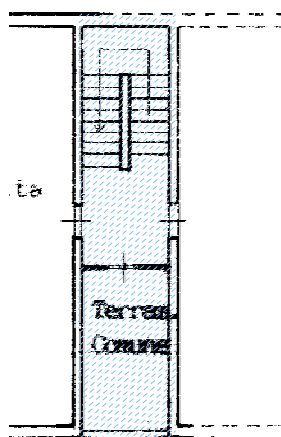
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PROP. SORRENTI

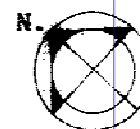
10 metri PROP. SORRENTI



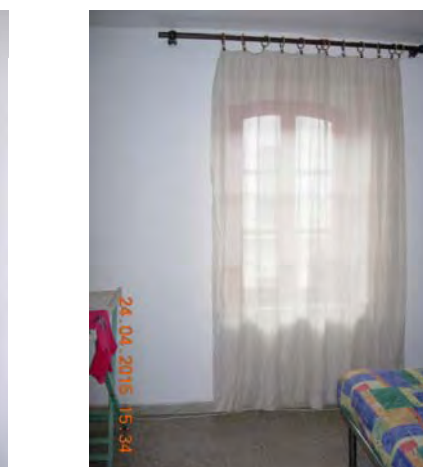
PIANO TERZO

DEL F. 59 N° 42 SUB 5 CON IL N° 42 SUB 9  
NUOVO IDENTIFICATIVO F. 59 N° 42 SUB 10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16a3e3efbfco

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/2013**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO NOVE**



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 28).....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (CFR ALLEGATO 28).....	3
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	4
<b>5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....</b>	<b>5</b>
<b>6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</b>
6.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	5
6.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	6
<b>7. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI.....</b>	<b>6</b>
7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	7
<b>8. REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE D'USO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....</b>	<b>7</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>7</b>
9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	7
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	8
9.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO.....	8
9.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8
<b>10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....</b>	<b>8</b>





## 1. Premessa.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente nella stima dei fabbricati, mentre la procedura in oggetto comprende un consistente numero di terreni, per i quali non sarebbe stato possibile poterne dettagliare le caratteristiche peculiari, così come puntualmente richiesto dall'incarico, ed in particolare per le colture viticole. Né è stato possibile predisporla avvalendosi dell'ulteriore software indicato, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

## 2. Composizione del lotto (cfr allegato 28).

Negozi al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, comprensiva di tre abitazioni e di altri due locali commerciali, della superficie utile complessiva di circa 28,30 metri quadrati, ubicato in Alleronia, Via di Orvieto, 14 e confinante nell'insieme con: subalterni 7 e parte del 10, particella 43, Via di Orvieto, salvo se altri.

È distinto al Catasto Fabbricati di Alleronia con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 9 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NOVE

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza [mq]	Rendita [€.]
59	42	3	C/2	2	30	46,48
Totale					30	46,48

## 3. Regolarità catastale del bene.

Il negozio è censito con una destinazione d'uso ed planimetria non più rispondenti allo stato dei luoghi, ma le irregolarità, in ogni caso, non costituiscono impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento, ad un costo presunto indicato sinteticamente nella tabella 4, a pagina 8, e detratto dal valore ordinario del bene.

## 4. Descrizione analitica dell'immobile e delle caratteristiche della zona.

### 4.1 Descrizione analitica dell'immobile (cfr allegato 28).

Il negozio, con ingresso diretto da Via di Orvieto, per quanto emerge dagli elaborati grafici riscontrati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alleronia ha dimensioni utili, complessive, interne, di 10,05 x 2,85 metri, ed è allo stato composto da un vano principale, d'ingresso, da un piccolo ambiente successivo, separato dal primo da un divisorio in cartongesso, e dai servizi, collocati sul lato nord, composti da w.c. ed antibagno, entrambi non adeguati, né adattabili, all'uso da parte di persone su sedia a ruote.

È privo dell'impianto di riscaldamento, come di quello di produzione dell'acqua calda sanitaria, e l'aerazione diretta e l'illuminazione naturale possono avvenire unicamente dalla porta di accesso, totalmente vetrata, suddivisa in un'anta fissa ed una scorrevole, movimentata da un meccanismo elettrico comandato da fotocellula.

Il contatore idrico è collocato, al di fuori della scala condominiale della palazzina, nella piccola area di corte retrostante, dal che ne consegue, anche se la circostanza non emerge direttamente dalla planimetria catastale, che tale corte sia comune anche al negozio, o almeno che esista a suo favore una servitù di passaggio, per l'accesso al contatore, a carico dell'androne e di parte della scala interna.

È orientato a sud – ovest, ed è esposto sulla via pubblica antistante, dalla quale è separato da due gradini, oltre la quale si erge un caseggiato che di fatto limita il soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

La struttura in elevazione della palazzina, per quanto visibile da alcuni tratti di una parete esterna in cui l'intonaco si è distaccato, sembrerebbe essere in muratura di blocchetti squadri di tufo. Le chiusure orizzontali intermedie, in virtù dell'epoca di costruzione dello stabile, potrebbero essere del tipo "prefabbricato", con travetti affiancati con base in laterizio e traliccio metallico interno, ovvero in latero – cemento gettato in opera ma, al riguardo, non può essere sostenuta con certezza nessuna delle due ipotesi. Il solaio di copertura, invece, realizzato in occasione della sopraelevazione del 1966, è in tavelloni e travi prefabbricate in calcestruzzo del tipo "varese". Si ignora se sia stato completato con caldaia in calcestruzzo, e se la superficie esterna sia stata o meno impermeabilizzata. Il manto di copertura, almeno per quanto visibile dal basso, sembra sia del tipo in coppi e sotto coppi di laterizio.



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

Le finiture interne risalgono, con estrema probabilità, all'epoca di modifica della distribuzione interna, ovvero alla seconda metà del 1995: i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, di forma quadrata e delle dimensioni di circa 30x30 centimetri, il rivestimento del servizio igienico e dell'anti bagno, dell'altezza di circa 2,00 metri, è invece in mattonelle di forma rettangolare, delle dimensioni di 20x25 centimetri, di colore bianco, le porte interne sono in legno naturale, tamburate, di cui una con vetro smerigliato, mentre l'unico infisso esterno, della porta d'ingresso, è in alluminio di colore scuro a due ante asimmetriche, di cui una fissa.

L'antibagno è attrezzato con un lavamani, mentre il w.c., areato con sistema di aspirazione meccanica, con il solo water.

Il soffitto del negozio, e del piccolo locale retrostante, è stato controsoffittato con pannelli in cartongesso, in parte con superficie orizzontale, ad un'altezza di 2,50 metri, e per la restante con superficie a volta del tipo a botte, con altezza all'imposta di circa 2,50 metri, ed in chiave di circa 2,85 metri.

Le finiture, nel complesso, nonostante la vetustà, si presentano in discrete condizioni conservative.

Il negozio è allacciato alle reti pubbliche di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e, molto probabilmente, alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui domestici.

Nulla può invece essere riferito circa le specifiche caratteristiche degli impianti tecnologici, quali quello elettrico e quello per la distribuzione dell'acqua fredda, pur potendo ragionevolmente sostenere, in considerazione dell'epoca di esecuzione degli ultimi interventi edilizi, che quello elettrico possa essere conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Il suo stato di conservazione è *discreto*.

Per quanto noto a questo Consulente, alla data di esecuzione del sopralluogo non risulta che sia stata mai formalizzata la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni dello stabile del quale il lotto è parte integrante, ed il cui stato manutentivo, per quanto valutabile dalle finiture esterne e dalla scala interna comune, può essere definito come *mediocre*.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

**TABELLA 2 - dati metrici dell'u.i. componente il lotto**

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
negozio	2,65	25,55	1,00	25,60
anti bagno	2,87	1,40	1,00	1,40
w.c.	2,87	1,35	1,00	1,40
		<b>28,30</b>		<b>28,40</b>
incidenza murature interne e perimetrali (10% di 28,30)				<b>2,90</b>
<b>Totale</b>		<b>28,30</b>		<b>31,30</b>

#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

È costituito dal tessuto urbano della frazione di Alleronia Scalo, che si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale Alleronia – Alleronia Scalo, n°49, ed a valle della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, approssimativamente dall'incrocio con la Strada Provinciale della "Sala", n°51, fino all'incrocio con la Strada Provinciale Fabro – Alleronia Scalo, n°108.

È caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, sorti già in epoca anteguerra, e poi sviluppatesi fino alla prima metà degli anni novanta, integrati da attività commerciali e di servizio, seppur limitate ad un numero non elevato di esercizi.

La zona è sostanzialmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, quali i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole di primo grado, l'ufficio postale ed un istituto di credito, tutti collocati lungo il tratto





urbano dell'asse viario della Strada Provinciale Alleroni – Alleroni Scalo, n°49, o entro un breve raggio, e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare in stima, ovvero nella adiacente Via della Libertà, distante poche decine di metri da Via di Orvieto, la zona dispone di un congruo numero di parcheggi a stallo libero.

Nonostante la presenza di marciapiedi, stante la tipologia di strada che attraversa l'abitato, transitata anche da mezzi pesanti, la percorribilità pedonale è particolarmente difficoltosa durante le ore centrali della giornata, a causa del traffico intenso e della presenza di veicoli in sosta a bordo strada, dovuta alla presenza delle attività commerciali.

Il contesto è privo di pregio ambientale e paesaggistico, ed è, anzi, profondamente segnato, anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, dalle arterie infrastrutturali che lo attraversano, quali la linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma e, soprattutto, la linea ferroviaria "Direttissima", che taglia l'abitato con un viadotto di notevole altezza.

## **5. Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.**

Poiché l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione energetica, per quanto disposto dal punto 6 del provvedimento di conferimento dell'incarico, questo Consulente ha provveduto a redigerlo, così da determinare sia l'indice di prestazione energetica, sia la classe energetica di appartenenza ad esso relativa, ed al riguardo, prima di enunciarne i risultati, si ritiene opportuno esporre una breve premessa.

Non disponendo dei documenti progettuali dell'edificio, la certificazione deve muovere dal suo rilievo architettonico, che di necessità deve essere esteso agli elementi che permettano di definire i le dispersioni dell'involucro, del quale, in sede di sopralluogo, non ne è stato possibile rilevare le dimensioni dei componenti le pareti perimetrali, perché sarebbe stato necessario accedere anche ad altre proprietà adiacenti e limitrofe, del tutto estranee alla procedura.

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

La classe energetica dell'unità immobiliare è "G", mentre il suo indice di prestazione energetica è di *53,83 KWh/mq anno* (cfr allegato xxx).

Poiché il negozio è sprovvisto sia dell'impianto di climatizzazione invernale, che di quello per la produzione e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria, l'indice determinato rappresenta il quantitativo annuo, espresso in KWh per metro quadrato di superficie utile, di energia elettrica necessaria per il solo riscaldamento.

### **Annotazione:**

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

## **6. Stato di possesso dell'immobile, entità del possibile canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.**

### **6.1 Stato di possesso dell'immobile.**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate è emerso che l'unità immobiliare censita al foglio 59 di Alleroni con il mappale 42, subalterno 3, non è interessato da locazioni in atto, ed è pertanto libero e nella disponibilità del proprietario esecutato.

Premessa l'assoluta assenza di offerte in locazione di locali commerciali nell'ambito di riferimento, secondo quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2014, nel Comune di Alleroni, e per la zona suburbana e di Alleroni Scalo, il canone di affitto per negozio in posizione centrale varia da un minimo di 4,50 €/mq, ad un massimo di €7,50/mq di superficie lorda, computata così come previsto nel "*Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Ritenendo che l'unità immobiliare in esame, in virtù di quanto emerso con il sopralluogo, abbia caratteristiche intrinseche normalmente non superiori alla media, ed anzi, per alcune di esse può ritenersi



parzialmente non ordinario, il suo canone unitario mensile può essere considerato equo nella somma di €.4,50/mq.

Poiché che la superficie lorda dell'alloggio, computata secondo i dettami summenzionati, è pari a circa 38,60 metri quadrati, il più probabile canone mensile di affitto può ragionevolmente essere determinato in:

mq 38,60 x €.4,50/mq  $\cong$  ..... €.174,00,  
ovvero, in c.t.: €.180,00 (eurocentottantavirgolazerocentesimi).

## 6.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 24/08/1993 al 24/08/2013, sulla base della relazione notarile in atti.

**TABELLA 3** - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
59	42	3		17/11/93	Tiberi Eufemia	---	---
59	42	3	17/11/93	11/09/96	Cimicchi Massimo, omissis, Cimicchi Maria Letizia	successione a Tiberi Eufemia	2901/2137 del 02/04/1997
59	42	3	11/09/96	data odierna	debitore 1, proprietà per 1/1	rep. 19201 del 11/09/1996	8255/6040 del 11/10/1996

## 7. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, il bene componente il lotto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

### A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Alessandro Pongelli, rep. 82743/7405 del 04/08/2006, iscritta a Terni alla formalità 11371/2480 del 28/08/2006, a favore di Monte dei paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A., con domicilio eletto in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini, 46,

A.2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Carlo Giubbini Ferroni, rep. 202/131 del 23/12/2009, iscritta a Terni alla formalità 336/44 del 12/01/2010, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto Società per Azioni, con domicilio eletto in Orvieto, senza indicazione dell'indirizzo,

A.3) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Franco Campioni, rep. 22584/14354 del 15/03/2012, iscritta a Terni alla formalità 3194/279 del 20/03/2012, a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve, senza indicazione di domicilio,

### B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13210/2819 del 28/11/2003, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep. 808 del 30/06/2003, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.2) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 570/114 del 15/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Terni, rep. 424 del 15/11/2003, a favore di CARIT Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

B.3) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 1195/237 del 28/01/2004, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, rep. 1192 del 08/01/2004, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., con sede in Perugia, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*



B.4) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 13258/1949 del 08/11/2011, per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Orvieto, rep. 257/2010 del 23/03/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Città della Pieve (PG), domicilio eletto in Terni, Via M. Buonarroti, 5, presso la propria filiale, contro uno solo dei due debitori.

C) pignoramenti:

C.1) ipoteca giudiziale iscritta a Terni all'articolo 2484/1595 del 27/02/2004, per atto giudiziario del Tribunale di Orvieto, rep. 0/23 del 04/02/2004, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., con sede in Orvieto, contro altro soggetto estraneo agli odierni debitori.

*N.B. la formalità avrebbe dovuto essere cancellata con il decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 58 del 17/05/2008.*

C.2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 10910/7699 del 11/11/2013, per decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Orvieto, rep. 530/2013 del 24/08/2013, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze.

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 28 aprile 2015 (cfr allegati 2.1 e 2.2 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 febbraio 2014, non risultano essere state iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

## 8. Regolarità urbanistica e destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Può essere affermato con sicurezza che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare componente il lotto è stato edificato in epoca anteriore al 1963, non avendo riscontrato, successivamente a tale epoca, né titoli che ne abbiano abilitato la costruzione, né pratiche edilizie ad esso relativo eventualmente non completate, così come non è stata rinvenuta nessuna istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 47/1985, o della Legge 724/1994, che lo hanno interessato.

Con Denuncia di Inizio Attività n°40 del 3 agosto 1995 sono state autorizzate modeste modifiche alla distribuzione interna, consistenti nella realizzazione del servizio igienico e dell'antibagno.

La destinazione d'uso, inizialmente di magazzino, almeno per quanto risultante dalla planimetria catastale in atti dal 22 febbraio 1967, viene variata in negozio in epoca non meglio precisata, non avendo rintracciato nessun titolo abilitativo, successivo a tale epoca, con la quale sia stata urbanisticamente modificata in quella di negozio.

Ad ogni modo, poiché la D.I.A. citata indica la destinazione d'uso commerciale come preesistente ai lavori, e l'Amministrazione Comunale nulla ha eccepito al riguardo, può ragionevolmente essere sostenuto che non vi sia la necessità di procedere a variare la sua destinazione d'uso, essendo ormai sancito che quella urbanistica effettiva, di negozio, sia stata di fatto autorizzata con l'ultimo titolo rilasciato.

## 9. Valutazione del bene pignorato.

9.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nell'abitato della frazione di Alleroni Scalo. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

Per l'impossibilità di individuare nella zona compravendite di beni simili successive al mese di luglio 2006, non note altrimenti a questo Consulente, il valore unitario dell'unità immobiliare, riferito ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, è stato determinato attraverso l'analisi dei valori accertati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio del II° semestre 2014

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



determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalla pianta di progetto allegata alla D.I.A. n° 40/1995, avendone verificato la sostanziale validità, fatta eccezione per alcune insignificanti modifiche interne che non influiscono né sulla consistenza totale, né sulla utilizzazione degli ambienti, e quindi sui coefficienti di ragguaglio.

#### 9.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui è ricompreso il bene, dalle indagini svolte attraverso le modalità esposte nella premessa introduttiva è emerso che la zona in esame è caratterizzata da una sostanziale assenza di mercato di immobili commerciali ad uso negozio, tanto che non ne è stata riscontrata nessuna offerta di vendita neanche attraverso la consultazione dei siti web, generalisti o di specifiche agenzie immobiliari locali.

Si è pertanto reso opportuno il ricorso alle banche dati pubblicate da grandi operatori, quali ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'unico che disponga dei dati ricercati, il quale nel secondo semestre 2014, per la micro zona "E2", "Suburbana/Allerona Scald", per unità immobiliari commerciali, in posizione centrale, ovvero "normale", ha accertato un valore unitario medio, per metro quadrato di consistenza lorda, pari ad € 1.200,00/mq, con un minimo di € 900,00/mq, ed un massimo di € 1.500,00/mq, che se rapportati alla superficie convenzionale vendibile utile, attraverso i coefficienti, 1,35 (per il passaggio dalla superficie lorda a quella utile), e 1,10 (per tener conto del parziale contributo delle murature, sia perimetrali che interne), diventano, rispettivamente: € 1.100,00/mq e € 1.850,00/mq, con un valore medio di circa € 1.450,00/mq = 1.500,00/mq.

Considerato che l'unità immobiliare in stima è collocata in posizione centrale, ed è servita da parcheggi pubblici a stallo libero nelle immediate vicinanze, ma in un contesto non del tutto idoneo ai negozi di prossimità, perché di difficile transitabilità pedonale, accertato che nel locale sono presenti barriere architettoniche non eliminabili né adattabili, che non consentono l'accesso e l'uso dei locali a persone su sedia a ruote, che la sua dotazione impiantistica è estremamente ridotta, che l'unico spazio espositivo visibile dall'esterno integra anche la porta di accesso, ed ha quindi una superficie limitata, e che, infine, lo stabile del quale fa parte dovrà essere interessato, entro pochi anni, da consistenti interventi per la manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura, il suo più probabile valore unitario medio, ordinario, di mercato può essere ragionevolmente determinato in non oltre € 1.100,00/mq di superficie convenzionale vendibile.

#### 9.3 Stima del più probabile valore di mercato del lotto.

Per quanto argomentato ai paragrafi precedenti, il più probabile valore medio, ordinario, di mercato del lotto è dato da:

mq 31,30 x € 1.100,00/mq = ..... € 34.400,00,  
ovvero, in c.t., **€ 34.500,00** (eurotrentaquattromilacinquecentovirgolazerocentesimi).

#### Annotazione.

Si ritiene di non dover applicare la detrazione del 15% ai valori del terreno edificabile, imputata alla maggiore tassazione della registrazione del decreto di trasferimento poiché, non trovando applicazione nel caso di specie il criterio del prezzo - valore, neanche in ipotesi di libera vendita, l'imposta di registro deve comunque essere commisurata all'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, venendo quindi meno la ricorrenza di qualsiasi ipotetica circostanza non ordinaria dell'aggiudicazione.

#### 9.4 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta del lotto

valore medio, ordinario, di mercato dell'unità immobiliare residenziale	€ 34.500,00	-
detrazione per variazione catastale di aggiornamento della planimetria della u.i.	€ 550,00	=
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>	<b>€ 34.000,00</b>	

(eurotrentaquattromilavirgolazerocentesimi).

#### 10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

- 1) allegato 27, visure catastali dei terreni componenti il lotto,
- 2) allegato 28, individuazione su base catastale del lotto, in scala 1:2.000/1:200, rilievi fotografici,



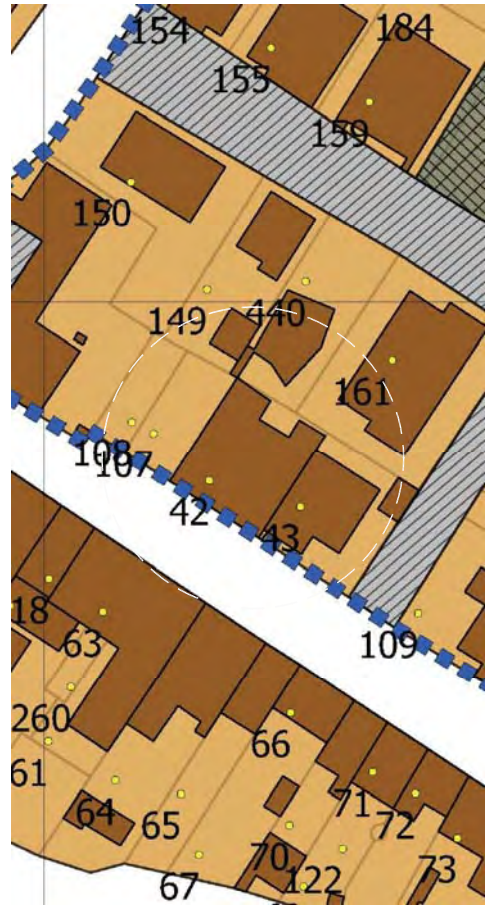
- 3) allegato 29, Denuncia di Inizio Attività n° 40/1995,
- 4) allegato 30, attestato di prestazione energetica.

Orvieto, 30 aprile 2015.

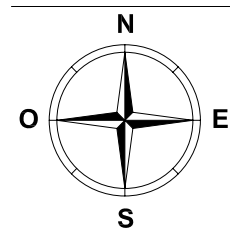
IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI



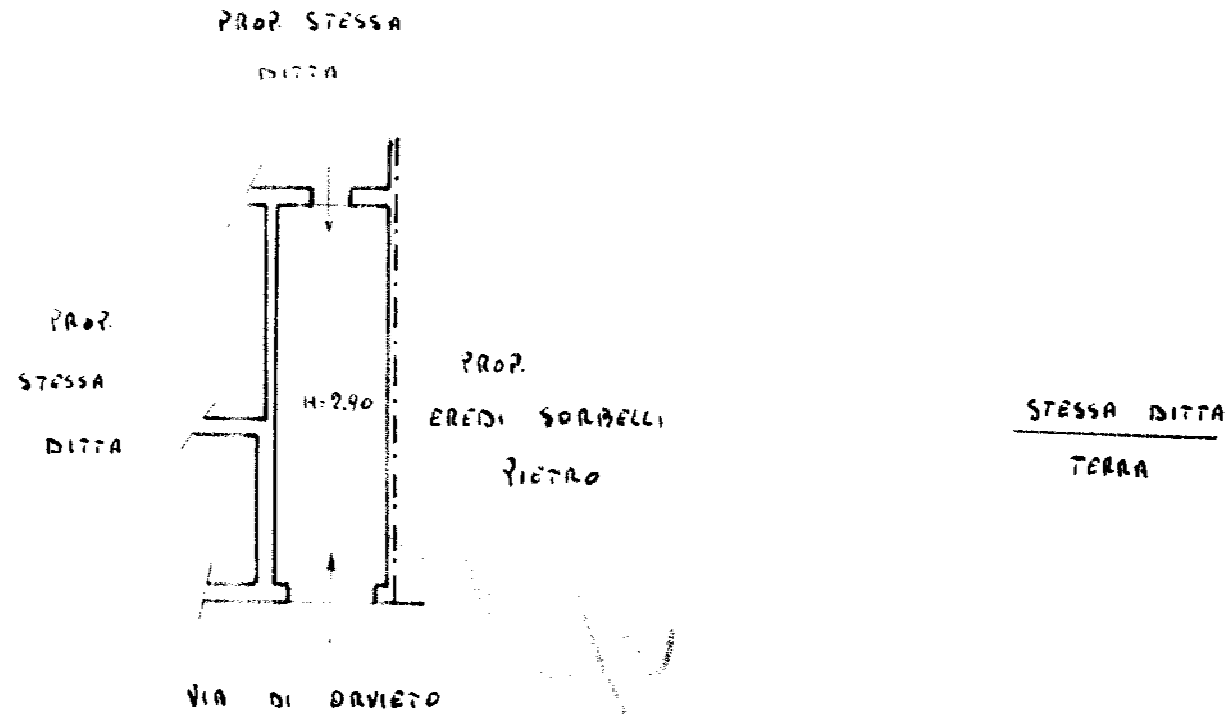




Stralcio del Piano Regolatore Generale - Operativo



Stralcio della mappa catastale



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1966

Compilata dal **GEOMETRA**  
*il solo nome in ragione del servizio.*  
**DE ANDREIS LORENZO**  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

