

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Federico BONATO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 03/12

Creditore procedente: (...)

Debitore: (...)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Simone Moretti Giani, nato a Orvieto il 5/12/1966, con studio in Monterubiaglio, Frazione di Castel Viscardo, via Soana n. 4, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed all'Ordine degli Architetti di Terni (n. 334), in data 21 gennaio 2013 ha presentato giuramento in qualità di CTU per rispondere ai seguenti quesiti:

1. descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
2. accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
3. se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
6. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in quest'ultimo caso singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
8. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
9. determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;
10. prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;
11. solo nel caso in cui il debitore sia una società: Il C.T.U. accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Alleronia (TR).

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Il C.T.U. descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

Gli immobili, di cui all'atto di pignoramento, sono ubicati in località PERAZZETA, ricadenti nel Comune di Alleronia, Provincia di Terni, di proprietà della sig.ra (...).

FABBRICATO RURALE, Foglio 17, Particella 28

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 17, Particella 28, Fabbricato Rurale**. L'edificio è un "PODERE" del secolo scorso, che presenta tutte le caratteristiche dell'architettura rurale del contado orvietano.

Il fabbricato principale ha una planimetria rettangolare, con dimensioni 11,00 m di larghezza e 13,00 m di lunghezza. Il piano terra è adibito a magazzino, mentre il piano primo costituiva l'abitazione che era accessibile esternamente, tramite una scala con loggia. Il sottoscala è stato adibito a forno. La copertura del corpo di fabbrica principale è a capanna. Un locale deposito di 78 mq, con copertura ad una falda, è addossato al lato nord dell'edificio principale.

Vicino al lato ovest del fabbricato principale, a circa 4,5 m di distanza, è ubicato un piccolo edificio in pietra e mattoni, utilizzato un tempo per il ricovero degli animali. La piccola struttura ha una forma rettangolare con una superficie di 37 mq ed un tetto a capanna.

La struttura portante del "Podere Perazzeta" è costituita al piano terra da muri in pietra, con spessore di 60 cm, mentre il piano primo è caratterizzato da muri in mattoni.

La scala esterna, per l'accesso al piano primo, ha una struttura mista in pietra e mattoni.

Le piattabande e le spallette delle finestre sono in mattoni.

Il solaio intermedio ha una struttura portante in ferro e voltine in mattoni.

L'edificio è in completo stato di abbandono infatti non è stato possibile accedere al piano primo, poiché la scala esterna è parzialmente crollata. Le murature esterne comunque, ad una prima analisi, non presentano lesioni evidenti. Il tetto, costituito dal manto di copertura in coppi e controcoppi originali, ancora è in situ.

Invece la struttura portante del locale deposito, addossato al fabbricato principale sul lato nord, è costituita da colonne in mattoni, tamponate con mattoni di taglio. La copertura è costituita da travi e

limette in legno con manto di copertura in tegole industriali. L'intero volume che costituisce il locale deposito è pericolante e in avanzato stato di degrado.

Superficie Commerciale (Sc), calcolata secondo i criteri dettati dal **DPR del 23 marzo 1998 n° 138**:

1) Vani principali e accessori diretti

La superficie coperta si determina misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

Gli elementi di collegamento verticale, quali le scale interne alla unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

2) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Giardini

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (pertinenza esclusiva della u.i.u. residenziale) è ponderata: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Balconi

Nel caso delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze e similari) il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- a) nella misura del 30%, fino a 25 mq;
- b) nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

4) Pertinenze di uso esclusivo accessorie: Cantine, soffitte e magazzini.

Nel caso delle pertinenza esclusiva il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- a) nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali;
- b) nella misura del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

La **Superficie Commerciale** è così suddivisa:

- Superficie coperta 382 mq così suddivisa:
PIANO TERRA = $78,00 + 143,00 = 221$ mq;
PIANO PRIMO = 143 mq;
Scala esterna: 18 mq;
- Superficie omogeneizzata (stalle) = 25% di mq 37,00 = mq 9,00
- Superficie omogeneizzata (terreno) = 10% di mq 487 = mq 49,00

Superficie Commerciale = $221,00 + 143,00 + 18,00 + 9,00 + 49,00 = \text{m}^2 440,00$

TERRENI AGRICOLI così censiti al Catasto Terreni del Comune di Allerona (TR):

- **Foglio 17, Particella 20.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) are 95 ca 20, Reddito Dominicale euro 27,04, Reddito Agrario euro 27,04.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 650-BOSCO, Prodotto: 110-BOSCO, Superficie dettagliata (m²) 940, Superficie riscontrata (m²) 940.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE)

N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 6.834, Superficie riscontrata (m²) 6.834.

Porz. AC: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 1.318, Superficie riscontrata (m²) 1.318. TOTALE Superficie dettagliata (m²) 9.092, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 9.092.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 21.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 5 are 79 ca 10, Reddito Dominicale euro 164,49, Reddito Agrario euro 164,49.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 650-BOSCO, Prodotto: 110-BOSCO, Superficie dettagliata (m²) 447, Superficie riscontrata (m²) 447.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 54.157, Superficie riscontrata (m²) 54.158.

Porz. AC: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 2.904, Superficie riscontrata (m²) 2.904.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 57.508, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 57.509.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 22.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 2 are 31 ca 70, Reddito Dominicale euro 65,81, Reddito Agrario euro 65,81.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 21.338, Superficie riscontrata (m²) 21.338.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 1.824, Superficie riscontrata (m²) 1.824.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 23.162, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 23.162.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 24.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie (m²) ha 2 are 45 ca 20, Reddito Dominicale euro 107,64, Reddito Agrario euro 94,98.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Varietà: , Superficie dettagliata (m²) 22.291, Superficie riscontrata (m²) 22.291.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Varietà: , Superficie dettagliata (m²) 2.432, Superficie riscontrata (m²) 2.432.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 24.723, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 24.723.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 27.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 4 are 79 ca 40, Reddito Dominicale euro 136,17, Reddito Agrario euro 136,17.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 41.500, Superficie riscontrata (m²) 41.501.

Porz. AB: Macrouso: 654-PASCOLO CON TARA FINO AL 50%, Prodotto: 054-PASCOLO ARBORATO - TARA 50%), Superficie dettagliata (m²) 2.758, Superficie riscontrata (m²) 2.758.

Porz. AC: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 3.604, Superficie riscontrata (m²) 3.604. TOTALE Superficie dettagliata (m²) 47.862, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 47.863.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 28.**

Visura Catastale: Qualità FABBRICATO RURALE, Superficie (m²) ha 0 are 8 ca 10.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 487, Superficie riscontrata (m²) 487.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 29.**

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità SEMINATIVO, Superficie (m²) ha 2 are 27 ca 00, Reddito Dominicale euro 314,73, Reddito Agrario euro 8,10. Porz. AB: Qualità VIGNETO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 28 ca 50, Reddito Dominicale euro 314,73, Reddito Agrario euro 143,06.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 161-VITE, Varietà: Superficie dettagliata (m²) 1.386, Superficie riscontrata (m²) 1.386.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 043-CABERNET SAUVIGNON N., Superficie dettagliata (m²) 8.200, Superficie riscontrata (m²) 8.200.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT, Superficie dettagliata (m²) 4.800, Superficie riscontrata (m²) 4.800.

Porz. AD: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 14.700, Superficie riscontrata (m²) 14.700.

Porz. AE: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Superficie dettagliata (m²) 564, Superficie riscontrata (m²) 564.

Porz. AF: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 85, Superficie riscontrata (m²) 85.

Porz. AG: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 825, Superficie riscontrata (m²) 825.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 30.560, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 30.560.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 30.**

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità VIGNETO, Superficie (m²) ha 0 are 15 ca 00, Reddito Dominicale euro 17,04, Reddito Agrario euro 7,75.

Porz. AB: Qualità INCOLTO PRODUTTIVO, Superficie (m²) ha 1 are 31 ca 30, Reddito Dominicale euro 2,03, Reddito Agrario euro 0,68.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 161-VITE, Varietà: Superficie dettagliata (m²) 3.646, Superficie riscontrata (m²) 3.646.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 043-CABERNET SAUVIGNON N., Superficie dettagliata (m²) 100, Superficie riscontrata (m²) 100.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT, Superficie dettagliata (m²) 3.500, Superficie riscontrata (m²) 3.500.

Porz. AD: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA

VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 3.902, Superficie riscontrata (m²) 3.902.

Porz. AE: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 3.288, Superficie riscontrata (m²) 3.288.

TOTALE Superficie riscontrata (m²) 14.436.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 36.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Varietà: 3, Superficie (m²) ha 1 are 13 ca 80, Reddito Dominicale euro 32,33, Reddito Agrario euro 32,33.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 11.208, Superficie riscontrata (m²) 11.208.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 51, Superficie riscontrata (m²) 51.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 11.259, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 11.259.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 37.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 3 are 05 ca 80, Reddito Dominicale euro 86,86, Reddito Agrario euro 86,86.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 29.466, Superficie riscontrata (m²) 29.466.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA

VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 600, Superficie riscontrata (m²) 600.

Porz. AC: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 621, Superficie riscontrata (m²) 621.

TOTALE Superficie riscontrata (m²) 30.687.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 42.**

Visura Catastale: Qualità INCOLTO PRODUTTIVO, Classe U, Superficie (m²) ha 00 are 09 ca 80, Reddito Dominicale euro 0,15, Reddito Agrario euro 0,05.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 980, Superficie riscontrata (m²) 980.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 44.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 24 ca 70, Reddito Dominicale euro 7,02, Reddito Agrario euro 7,02.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 2.460, Superficie riscontrata (m²) 2.460.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 45.**

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità VIGNETO, Superficie (m²) ha 0 are 95 ca 00, Reddito Dominicale euro 107,94, Reddito Agrario euro 46,06.

Porz. AB: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 2 are 20 ca 90, Reddito Dominicale euro 62,75, Reddito Agrario euro 62,75.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT N., Superficie dettagliata (m²) 1.315, Superficie riscontrata (m²) 1.315.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 877, Superficie riscontrata (m²) 877.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 8.218, Superficie riscontrata (m²) 8.218.

Porz. AD: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 9.871, Superficie riscontrata (m²) 9.871.

Porz. AE: Macrouso: 659-PASCOLO CON TARA FINO AL 20%, Prodotto: 063-PASCOLO POLIFITA (TIPO ALPEGGI) CON ROCCIA AFFIORANTE TARA 20%, Superficie dettagliata (m²) 1.005, Superficie riscontrata (m²) 1.005.

Porz. AF: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 7.884, Superficie riscontrata (m²) 7.884

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 29.170, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 29.170.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 47.**

Visura Catastale: Qualità PASCOLO, Classe U, Superficie (m²) ha 0 are 13 ca 90, Reddito Dominicale euro 1,22, Reddito Agrario euro 0,57.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99,

Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 593, Superficie riscontrata (m²) 593.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 781, Superficie riscontrata (m²) 781.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 1.374, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 1.374.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 65.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 53 ca 40, Reddito Dominicale euro 15,17, Reddito Agrario euro 15,17.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 4.600, Superficie riscontrata (m²) 4.441.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 66.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 38 ca 30, Reddito Dominicale euro 10,88, Reddito Agrario euro 10,88.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 2.500, Superficie riscontrata (m²) 2.497.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 1.268, Superficie riscontrata (m²) 1.170.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 3.768, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 3.667.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 67.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 6 are 86 ca 65, Reddito Dominicale euro 195,04, Reddito Agrario euro 195,04.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 67.600, Superficie riscontrata (m²) 67.263.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 1587-USO NON AGRICOLO-TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 524, Superficie riscontrata (m²) 788.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 68.124, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 68.051.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 17, Particella 68.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 79 ca 65, Reddito Dominicale euro 22,62, Reddito Agrario euro 22,62.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 999-VARIETA' UVA DA VINO A BACCA NERA, Superficie dettagliata (m²) 6.200, Superficie riscontrata (m²) 8.282.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 1587-USO NON AGRICOLO-TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 1.700, Superficie riscontrata (m²) 0.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 7.900, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 8.282.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 23, Particella 6.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 23 ca 80, Reddito Dominicale euro 6,76, Reddito Agrario euro 6,76.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 2.329, Superficie riscontrata (m²) 2.329.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

- **Foglio 23, Particella 62.**

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 88 ca 20, Reddito Dominicale euro 25,05, Reddito Agrario euro 25,05.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 8.945, Superficie riscontrata (m²) 8.945.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Il C.T.U. accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.

Per quanto riguarda la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità (Allegato A).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili risultanti dalla documentazione riportata nell' Allegato G :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2002 Registro Particolare 1069 Registro Generale 1494

Pubblico ufficiale BONELLI GIORGIO Repertorio 71692 del 30/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALLERONA(TR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2002 - Registro Particolare 255 Registro Generale 1495

Pubblico ufficiale BONELLI GIORGIO Repertorio 71693 del 30/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Immobili siti in **ALLERONA(TR)**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/12/2007 Registro Particolare 10098 Registro Generale 16250

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ORVIETO** Repertorio 632 del 05/12/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in **ALLERONA(TR)**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 415 del 21/02/2011 (**CANCELLAZIONE**)

4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/02/2008 - Registro Particolare 343 Registro Generale 1799

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE** Repertorio 11885/2007 del 28/11/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in **ALLERONA(TR)**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/02/2008 - Registro Particolare 463 Registro Generale 2393

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE** Repertorio 1419/2008 del 18/02/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in **ALLERONA(TR)**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2011 - Registro Particolare 608 Registro Generale 998

Pubblico ufficiale **DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO** Repertorio 92182/8065 del 21/01/2011

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in **ALLERONA(TR)**

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2012 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 1714
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 813 del 02/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALLERONA(TR)

Nota disponibile in formato elettronico

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Il C.T.U. se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 17, P.lle 20-21-22-24-27-28-29-30-36-37-42-44-45-47-65-66-67-68 e al foglio 23, P.lle 6-62, sono tutti accatastati.

(Allegato A e Allegato B)

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, distinti al foglio 17, P.lla 28, hanno destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Alleronia (Programma di Fabbricazione – Zona Agricola). (Allegato C)

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Il C.T.U. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.

Il casale in pietra, distinto in Catasto Terreni al foglio 17, P.lla 28, è un fabbricato rurale, disabitato e in stato di abbandono.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Il C.T.U. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in quest'ultimo caso singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili possono essere venduti in più lotti.

Formazione dei lotti:

LOTTO n°1 = Casale in pietra in loc.tà Perazzeta (F. 17, Plla. 28); F. 17, Plla. 47.

LOTTO n°2 = Terreni: foglio 17, P.lle 20-21-22-24-27-29-30-36-37-42-44-45-65-66-67-68; foglio 23, P.lle 6-62,

RISPOSTA AL 7° QUESITO

Il C.T.U. indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Tutte le particelle, compreso il casale in pietra, risultano in affitto alla società (...) dal 21/1/2011 fino al 20/1/2041. Il contratto è stato registrato il 24/1/2011 a Ferrara, Numero di registro 587.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

In merito ad eventuali vincoli gravanti sugli immobili il C.T.U. dichiara l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici. Gli immobili ricadono su un area di interesse naturalistico-ambientale (art.6 N.T.A. Legge Regionale n.52/1983).

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Determinazione del valore degli immobili mediante perizia estimativa:

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio valutativo adottato per tutti i **TERRENI** che fanno parte dell'intero comprensorio immobiliare in esame, è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare (Bollettino Ufficiale della Regione Umbria del 19/12/2012, Direzione Regionale Ambiente, Territorio e Infrastrutture, Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura

dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle Province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2012).

In particolare vengono attribuiti, per superficie, i seguenti valori unitari:

- Seminativi Collina A con pendenze inferiori al 10% €/ha 14.000,00;
- Pascolo naturali e spontanei €/ha 4.000,00;
- Colture arboree legnose specializzate €/ha 16.000,00;
- Bosco Ceduo e misto €/ha 2.500,00;
- Incolti e tare produttive €/ha 2.000,00;
- Vigneto rosso impiantato dopo del 1999 €/ha 36.000,00;

Foglio 17, Plla. 20, BOSCO, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **bosco**, vengono attribuiti, per **superficie**, i seguenti valori unitari: **€/ha 2.500,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,20b} = \text{€ } 0,25/\text{mq} * \text{mq } 940,00 = \text{€ } 235,00$$

- b) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.500,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,20ca} = \text{€ } 0,25/\text{mq} * \text{mq } 6.834,00 = \text{€ } 1.708,00$$

- c) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,20s} = € 1,40/mq * mq 1.318,00 = € 1.845,00$$

$$V_{m,20b+ca+s} = € 235,00 + € 1.708,00 + 1.845,00 = € 3.788,00 = € 4.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 21, BOSCO, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **bosco**, vengono attribuiti, per **superficie**, i seguenti valori unitari: **€/ha 2.500,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,21b} = € 0,25/mq * mq 447,00 = € 112,00$$

- b) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,21ca} = € 1,60/mq * mq 54.157,00 = € 86.651,20$$

- c) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,21s} = € 1,40/mq * mq 2.904,00 = € 4.066,00$$

$$V_{m,21b+ca+s} = € 112,00 + € 86.651,20 + 4.066,00 = € 90.829,20 = € 90.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 22, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,22ca} = \text{€ } 1,60/\text{mq} * \text{mq } 21.338,00 = \text{€ } 34.140,80$$

- b) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,22s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 1.824,00 = \text{€ } 2.554,00$$

$$V_{m,22b+ca+s} = \text{€ } 34.140,80 + \text{€ } 2.554,00 = \text{€ } 36.694,80 = \text{€ } 35.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 24, SEMINATIVO grano (frumento tenero), TARE

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,24s} = € 1,40/mq * mq 22.291,00 = € 31.207,00$$

- b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,24t} = € 0,2/mq * mq 2.432,00 = € 486,00$$

$$V_{m,24s+t} = € 31.207,00 + € 486,00 = € 31.693,00 = € 32.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 27, COLTIVAZIONI ARBOREE, PASCOLO, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,27ca} = € 1,6/mq * mq 41.500,00 = € 66.400,00$$

- b) **pascolo**, vengono attribuiti, per **superficie**, i seguenti valori unitari: **€/ha 4.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,27p} = € 0,40/mq * mq 2.758,00 = € 1.103,00$$

- c) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,27s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 3.604,00 = \text{€ } 5.045,00$$

$$V_{m,27ca+p+s} = \text{€ } 66.400,00 + \text{€ } 1.103,00 + 5.045,00 = \text{€ } 72.546,00 = \text{€ } 73.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 28.

CASALE IN PIETRA, LOC.TÀ PERAZZETA, fabbricato rurale:

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Per quanto concerne la valutazione dei beni di causa è stata presa in considerazione la **Superficie Commerciale (Sc)**, calcolata secondo i criteri dettati dal **DPR del 23 marzo 1998 n° 138**:

1) Vani principali e accessori diretti

La superficie coperta si determina misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

Gli elementi di collegamento verticale, quali le scale interne alla unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

2) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Giardini

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (pertinenza esclusiva della u.i.u. residenziale) è ponderata: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Balconi

Nel caso delle pertinenza esclusiva (balconi, terrazze e similari) il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- a) nella misura del 30%, fino a 25 mq;
- b) nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

4) Pertinenze di uso esclusivo accessorie: Cantine, soffitte e magazzini.

Nel caso delle pertinenza esclusiva il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- a) nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali;
- b) nella misura del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

FONTE : BORSINO IMMOBILIARE

La Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, nel listino ufficiale del III trimestre 2012, relativo alla Borsa Immobiliare dell'Umbria, attribuisce per la zona di Orvieto i seguenti valori unitari per una **superficie commerciale** di una **Abitazione in zona agricola** da ristrutturare, vengono attribuiti per **superficie commerciale**, i seguenti valori unitari:

minimo €/mq 400 – massimo €/mq 700

La **Superficie Commerciale** è così suddivisa:

- Superficie coperta abitazione 382 mq così suddivisa:

PIANO TERRA = 78,00+143,00 = 221 mq;

PIANO PRIMO = 143 mq;

Scala esterna: 18 mq;

- Superficie omogeneizzata (stalle) = 25% di mq 37,00 = mq 9,00
- Superficie omogeneizzata (terreno) = 10% di mq 487 = mq 49,00

Superficie Commerciale = 221,00+143,00+18,00+9,00+49,00= m² 440,00

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad essi, in quanto l'edificio è in stato di abbandono, possa essere di €/mq 400 , pertanto applicando i valori unitari alle superficie commerciale si ottiene:

$$V_{m\ 28\ fabbricato} = 400,00\ € * 440,00\ mq = €\ 176.000,00 = €\ 175.000,00\ (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 29, VIGNETO, SEMINATIVO, TARE

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto **2001**

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : Merlot N, Cabernet Sauvignon N, Sangiovese.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **36.000,00**

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,29v} = €\ 3,6/mq * mq\ 27.700,00 = €\ 99.720,00 = €\ 100.000,00\ c.t.$$

b) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa €/ha **14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,29s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 564,00 + \text{mq } 1.386 = \text{€ } 2.370,00$$

c) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,29t} = \text{€ } 0,2/\text{mq} * \text{mq } 910,00 = \text{€ } 182,00$$

$$V_{m,29v+s+t} = \text{€ } 100.000,00 + \text{€ } 2.370,00 + \text{€ } 182,00 = \text{€ } 110.282,00 = \text{€ } 105.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 30, VIGNETO, SEMINATIVO, TARE

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto **2001**

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : Merlot N, Cabernet Sauvignon N.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 36.000,00**

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,29v} = \text{€ } 3,6/\text{mq} * \text{mq } 3.600,00 = \text{€ } 12.960,00 = \text{€ } 13.000,00 \text{ c.t.}$$

b) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,30s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 3.902,00 + \text{mq } 3.646,00 = \text{€ } 10.567,20$$

c) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **2.000,00**.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,30t} = € 0,2/mq * mq 3.288,00 = € 658,00$$

$$V_{m,30v+s+t} = € 13.000,00 + € 10.567,20 + € 658,00 = € 24.225,20 = € 24.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 36, COLTIVAZIONI ARBOREE, TARE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,36ca} = € 1,60/mq * mq 11.208,00 = € 17.932,00$$

b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **2.000,00**.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,29t} = € 0,2/mq * mq 51,00 = € 10,20$$

$$V_{m,36ca+t} = € 17.932,00 + € 10,20 = € 17.942,00 = € 18.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 37, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO, TARE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37ca} = \text{€ } 1,60/\text{mq} * \text{mq } 29.466,00 = \text{€ } 47.145,00$$

- b) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 600,00 = \text{€ } 840,00$$

- c) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37t} = \text{€ } 0,2/\text{mq} * \text{mq } 621,00 = \text{€ } 124,20$$

$$V_{m,37ca+s+t} = \text{€ } 47.145,00 + \text{€ } 840,00 + 124,20 = \text{€ } 48.109,00 = \text{€ } 48.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 42, TARE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,42t} = \text{€ } 0,2/\text{mq} * \text{mq } 980,00 = \text{€ } 196,00$$

$$V_{m,42t} = \text{€ } 200,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 44, COLTIVAZIONI ARBOREE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 16.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37ca} = \text{€ } 1,60/\text{mq} * \text{mq } 2.460,00 = \text{€ } 3.936,00$$

$$V_{m,44ca} = \text{€ } 4.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 45, VIGNETO, COLTIVAZIONI ARBOREE, PASCOLO, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto **2001**

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : Merlot N, Sangiovese N.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 36.000,00**

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,45v} = \text{€ } 3,6/\text{mq} * \text{mq } 9.500,00 = \text{€ } 34.200,00 = \text{€ } 35.000,00 \text{ c.t.}$$

- b) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 16.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,45ca} = € 1,60/mq * mq 9.871,00 + mq 910,00 = € 24.149,44 = € 25.000,00 \text{ c.t.}$$

- c) **pascolo** le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa €/ha 4.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,45p} = € 0.40/mq * mq 1.005,00 = € 402,00$$

- d) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa €/ha 14.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,45s} = € 1,40/mq * mq 7.884,00 = € 11.037,60 = € 11.000,00 \text{ c.t.}$$

$$V_{m,45v+ca+p+s} = € 35.000,00 + € 25.000,00 + € 402,00 + € 11.000,00 = € 71.402,00 = € 70.000,00$$

(c.t.)

Foglio 17, Plla. 47, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- e) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 14.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,47ca} = € 1,40/mq * mq 593,00 = € 830,00$$

f) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,47s} = € 1,40/mq * mq 781,00 = € 1.093,00$$

$$V_{m,47ca+s} = € 830,00 + € 1.093,00 = € 1.923,00 = € 2.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 65, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,65s} = € 1,40/mq * mq 4.441,00 = € 6.217,00$$

$$V_{m,65s} = € 6.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 66, VIGNETO, COLTIVAZIONI ARBOREE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto **2001**

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : Sangiovese N.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **36.000,00**

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,66v} = € 3,6/mq * mq 2.500,00 = € 9.000,00$$

b) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha **14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,66ca} = € 1,40/mq * mq 1.170,00 = € 4.212,00 = € 4.000,00 c.t.$$

$$V_{m,66v+ca} = € 9.000,00 + € 4.000,00 = € 13.000,00$$

Foglio 17, Plla. 67, SEMINATIVO grano (frumento tenero), TARE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,67s} = € 1,40/mq * mq 67.263,00 = € 94.168,00$$

- b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**.
Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37t} = € 0,2/mq * mq 788,00 = € 158,00$$

$$V_{m,67s+t} = € 94.168,00 + € 158,00 = € 94.326,00 = € 95.000,00 (c.t.)$$

Foglio 17, Plla. 68, VIGNETO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

- a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto **2001**

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : VARIETA' UVA DA VINO A BACCA NERA.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 36.000,00**

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,68v} = € 3,6/mq * mq 6.200,00 = € 22.320,00$$

- b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa **€/ha 2.000,00**.
Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37t} = € 0,2/mq * mq 1.700,00 = € 340,00$$

$$V_{m,67s+t} = € 22.320,00 + € 340,00 = € 22.660,00 = € 23.000,00 (c.t.)$$

Foglio 23, Plla. 6, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,6s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 2.329,00 = \text{€ } 3.261,00$$

$$V_{m,6s} = \text{€ } 3.500,00 \text{ (c.t.)}$$

Foglio 23, Plla. 62, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,62s} = \text{€ } 1,40/\text{mq} * \text{mq } 8.945,00 = \text{€ } 12.523,00$$

$$V_{m,62s} = \text{€ } 12.500,00 \text{ (c.t.)}$$

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Il C.T.U. prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini.

La relazione catastale per la vendita è riportata all'Allegato E.

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Solo nel caso in cui il debitore sia una società: Il C.T.U. accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

Il debitore non è una società.

**MODELLO DI ORDINANZA DI VENDITA CONTENENTE
LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

LOTTO N°1

FABBRICATO RURALE, Foglio 17, Particella 28

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 17, Particella 28, Fabbricato Rurale**. L'edificio è un "PODERE" del secolo scorso, che presenta tutte le caratteristiche dell'architettura rurale del contado orvietano.

Il fabbricato principale ha una planimetria rettangolare, con dimensioni 11,00 m di larghezza e 13,00 m di lunghezza. Il piano terra è adibito a magazzino, mentre il piano primo costituiva l'abitazione che era accessibile esternamente tramite una scala con loggia. Il sottoscala è stato adibito a forno. La copertura del corpo di fabbrica principale è a capanna. Un locale deposito di 78 mq, con copertura ad una falda, è addossato al lato nord dell'edificio principale.

Vicino al lato ovest del fabbricato principale, a circa 4,5 m di distanza, è ubicato un piccolo edificio in pietra e mattoni che un tempo era utilizzato per il ricovero degli animali. La piccola struttura ha una forma rettangolare con una superficie di 37 mq ed un tetto a capanna.

La struttura portante del "Podere Perazzeta" è costituita al piano terra da muri in pietra, con spessore di 60 cm, mentre il piano primo è caratterizzato da muri in mattoni.

La scala esterna, per l'accesso al piano primo, ha una struttura mista in pietra e mattoni.

Le piattabande e le spallette delle finestre sono in mattoni.

Il solaio intermedio ha una struttura portante in ferro e voltine in mattoni.

L'edificio è in completo stato di abbandono infatti non è stato possibile accedere al piano primo, poiché la scala esterna è parzialmente crollata. Le murature esterne comunque, ad una prima analisi, non presentano lesioni evidenti. Il tetto, costituito dal manto di copertura in coppi e controcoppi originali, ancora è in situ.

Invece la struttura portante del locale deposito, addossato al fabbricato principale sul lato nord, è costituita da colonne in mattoni, tamponate con mattoni di taglio. La copertura è costituita da travi e limette in legno con manto di copertura in tegole industriali. L'intero volume che costituisce il locale deposito è pericolante e in avanzato stato di degrado.

Il casale viene stimato con 487 mq di terreno incolto che fanno parte della particella n°28.

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha effettuato le misurazioni degli ambienti dell'edificio, dalle quali si ricava una Superficie Commerciale così suddivisa:

Superficie coperta abitazione mq 221 + mq 143 + 18 mq = mq 382,00

Superficie omogeneizzata (stalle) = 25% di mq 37,00 = mq 9,00

Superficie omogeneizzata (terreno) = 10% di mq 487,00 = mq 49,00

Superficie Commerciale = 382,00+9,00+49,00 = m² 440,00

Valore venale stimato dell'immobile: **175.000,00 €** (centosettantacinquemila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 47, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Qualità PASCOLO, Classe U, Superficie (m²) ha 0 are 13 ca 90, Reddito Dominicale euro 1,22, Reddito Agrario euro 0,57.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 593, Superficie riscontrata (m²) 593.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 781, Superficie riscontrata (m²) 781.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 1.374, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 1.374.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

Valore venale stimato: **2.000,00 €** (duemila/00 Euro)

Valore venale stimato LOTTO N°1:

175.000,00+2.000,00= **177.000,00** (centosettantasettemila/00 Euro)

Orvieto, 18 Marzo 2013

Il Consulente Tecnico
Arch. Simone Moretti Giani

**MODELLO DI ORDINANZA DI VENDITA CONTENENTE
LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

LOTTO N°2

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 20, BOSCO, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) are 95 ca 20, Reddito Dominicale euro 27,04, Reddito Agrario euro 27,04.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 650-BOSCO, Prodotto: 110-BOSCO, Superficie dettagliata (m²) 940, Superficie riscontrata (m²) 940.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 6.834, Superficie riscontrata (m²) 6.834.

Porz. AC: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 1.318, Superficie riscontrata (m²) 1.318. TOTALE Superficie dettagliata (m²) 9.092, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 9.092.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **4.000,00 €** (quattromila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 21, BOSCO, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 5 are 79 ca 10, Reddito Dominicale euro 164,49, Reddito Agrario euro 164,49.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 650-BOSCO, Prodotto: 110-BOSCO, Superficie dettagliata (m²) 447, Superficie riscontrata (m²) 447.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 54.157, Superficie riscontrata (m²) 54.158.

Porz. AC: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 2.904, Superficie riscontrata (m²) 2.904.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 57.508, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 57.509.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **90.000,00 € (novantamila/00 Euro)**

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 22, BOSCO, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 2 are 31 ca 70, Reddito Dominicale euro 65,81, Reddito Agrario euro 65,81.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 21.338, Superficie riscontrata (m²) 21.338.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 1.824, Superficie riscontrata (m²) 1.824.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 23.162, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 23.162.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **35.000,00 € (trentacinquemila/00 Euro)**

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 24, SEMINATIVO grano (frumento tenero), TARE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie (m²) ha 2 are 45 ca 20, Reddito Dominicale euro 107,64, Reddito Agrario euro 94,98.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Varietà: , Superficie dettagliata (m²) 22.291, Superficie riscontrata (m²) 22.291.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Varietà: , Superficie dettagliata (m²) 2.432, Superficie riscontrata (m²) 2.432.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 24.723, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 24.723.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **32.000,00 €** (trentaduemila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 27, COLTIVAZIONI ARBOREE, PASCOLO, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 4 are 79 ca 40, Reddito Dominicale euro 136,17, Reddito Agrario euro 136,17.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 41.500, Superficie riscontrata (m²) 41.501.

Porz. AB: Macrouso: 654-PASCOLO CON TARA FINO AL 50%, Prodotto: 054-PASCOLO ARBORATO - TARA 50%), Superficie dettagliata (m²) 2.758, Superficie riscontrata (m²) 2.758.

Porz. AC: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALE O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 3.604, Superficie riscontrata (m²) 3.604. TOTALE Superficie dettagliata (m²) 47.862, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 47.863.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **73.000,00 €** (settantatremila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 29, VIGNETO, SEMINATIVO, TARE.

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità SEMINATIVO, Superficie (m²) ha 2 are 27 ca 00, Reddito Dominicale euro 314,73, Reddito Agrario euro 8,10. Porz. AB: Qualità VIGNETO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 28 ca 50, Reddito Dominicale euro 314,73, Reddito Agrario euro 143,06.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 161-VITE, Varietà: Superficie dettagliata (m²) 1.386, Superficie riscontrata (m²) 1.386.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 043-CABERNET SAUVIGNON N., Superficie dettagliata (m²) 8.200, Superficie riscontrata (m²) 8.200.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT, Superficie dettagliata (m²) 4.800, Superficie riscontrata (m²) 4.800.

Porz. AD: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 14.700, Superficie riscontrata (m²) 14.700.

Porz. AE: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Superficie dettagliata (m²) 564, Superficie riscontrata (m²) 564.

Porz. AF: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 85, Superficie riscontrata (m²) 85.

Porz. AG: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 825, Superficie riscontrata (m²) 825.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 30.560, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 30.560.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **105.000,00 € (centocinquemila/00 Euro)**

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 30, VIGNETO, SEMINATIVO, TARE.

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità VIGNETO, Superficie (m²) ha 0 are 15 ca 00, Reddito Dominicale euro 17,04, Reddito Agrario euro 7,75.

Porz. AB: Qualità INCOLTO PRODUTTIVO, Superficie (m²) ha 1 are 31 ca 30, Reddito Dominicale euro 2,03, Reddito Agrario euro 0,68.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 161-VITE, Varietà: Superficie dettagliata (m²) 3.646, Superficie riscontrata (m²) 3.646.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 043-CABERNET SAUVIGNON N., Superficie dettagliata (m²) 100, Superficie riscontrata (m²) 100.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT, Superficie dettagliata (m²) 3.500, Superficie riscontrata (m²) 3.500.

Porz. AD: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 3.902, Superficie riscontrata (m²) 3.902.

Porz. AE: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 3.288, Superficie riscontrata (m²) 3.288.

TOTALE Superficie riscontrata (m²) 14.436.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **24.000,00 €** (ventiquattromila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 36, COLTIVAZIONI ARBOREE, TARE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Varietà: 3, Superficie (m²) ha 1 are 13 ca 80, Reddito Dominicale euro 32,33, Reddito Agrario euro 32,33.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 11.208, Superficie riscontrata (m²) 11.208.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 51, Superficie riscontrata (m²) 51.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 11.259, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 11.259.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **18.000,00 €** (diciottomila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 37, COLTIVAZIONI ARBOREE, SEMINATIVO, TARE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 3 are 05 ca 80, Reddito Dominicale euro 86,86, Reddito Agrario euro 86,86.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 29.466, Superficie riscontrata (m²) 29.466.

Porz. AB: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 600, Superficie riscontrata (m²) 600.

Porz. AC: Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 621, Superficie riscontrata (m²) 621.

TOTALE Superficie riscontrata (m²) 30.687.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **48.000,00 €** (quarantottomila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 42, TARE.

Visura Catastale: Qualità INCOLTO PRODUTTIVO, Classe U, Superficie (m²) ha 00 are 09 ca 80, Reddito Dominicale euro 0,15, Reddito Agrario euro 0,05.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 780-TARE, Varietà: 158-USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 980, Superficie riscontrata (m²) 980.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **200,00 €** (duecento/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 44, COLTIVAZIONI ARBOREE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 24 ca 70, Reddito Dominicale euro 7,02, Reddito Agrario euro 7,02.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 2.460, Superficie riscontrata (m²) 2.460.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **4.000,00 €** (quattromila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 45, VIGNETO, COLTIVAZIONI ARBOREE, PASCOLO, SEMINATIVO.

Visura Catastale: Porz. AA: Qualità VIGNETO, Superficie (m²) ha 0 are 95 ca 00, Reddito Dominicale euro 107,94, Reddito Agrario euro 46,06.

Porz. AB: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 2 are 20 ca 90, Reddito Dominicale euro 62,75, Reddito Agrario euro 62,75.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 146-MERLOT N., Superficie dettagliata (m²) 1.315, Superficie riscontrata (m²) 1.315.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 877, Superficie riscontrata (m²) 877.

Porz. AC: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 8.218, Superficie riscontrata (m²) 8.218.

Porz. AD: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 9.871, Superficie riscontrata (m²) 9.871.

Porz. AE: Macrouso: 659-PASCOLO CON TARA FINO AL 20%, Prodotto: 063- PASCOLO POLIFITA (TIPO ALPEGGI) CON ROCCIA AFFIORANTE TARA 20%,, Superficie dettagliata (m²) 1.005, Superficie riscontrata (m²) 1.005.

Porz. AF: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 014-SUPERFICI AGRICOLE NON SEMINATE (NON IN PRODUZIONE-DISATTIVATE), Varietà: 002-COPERTURA VEGETALE, NATURALR O SEMINATA (SFALCI), Superficie dettagliata (m²) 7.884, Superficie riscontrata (m²) 7.884

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 29.170, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 29.170.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **70.000,00 €** (settantamila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 65, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 53 ca 40, Reddito Dominicale euro 15,17, Reddito Agrario euro 15,17.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 4.600, Superficie riscontrata (m²) 4.441.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **6.000,00 €** (seimila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 66, VIGNETO, COLTIVAZIONI ARBOREE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 38 ca 30, Reddito Dominicale euro 10,88, Reddito Agrario euro 10,88.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 218-SANGIOVESE N., Superficie dettagliata (m²) 2.500, Superficie riscontrata (m²) 2.497.

Porz. AB: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 517-ALBERI DA BOSCO-SUPERFICI IMBOSCHITE AI SENSI DEL REG. (CE) N.1257/99, Varietà: 004-ARBORICOLTURA DA LEGNO (REG. CEE 2080/92), Superficie dettagliata (m²) 1.268, Superficie riscontrata (m²) 1.170.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 3.768, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 3.667.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **13.000,00 €** (tredicimila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 67, SEMINATIVO grano (frumento tenero), TARE.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 6 are 86 ca 65, Reddito Dominicale euro 195,04, Reddito Agrario euro 195,04.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 67.600, Superficie riscontrata (m²) 67.263.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 1587-USO NON AGRICOLO-TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 524, Superficie riscontrata (m²) 788.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 68.124, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 68.051.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **95.000,00 €** (novantacinquemila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 17, Particella 68, VIGNETO.

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 79 ca 65, Reddito Dominicale euro 22,62, Reddito Agrario euro 22,62.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Porz. AA: Macrouso: 651-COLTIVAZIONE ARBOREE SPECIALIZZATE, Prodotto: 163-UVA DA VINO, Varietà: 999-VARIETA' UVA DA VINO A BACCA NERA, Superficie dettagliata (m²) 6.200, Superficie riscontrata (m²) 8.282.

Porz. AB: Macrouso: 780-TARE, Prodotto: 1587-USO NON AGRICOLO-TARE ED INCOLTI, Superficie dettagliata (m²) 1.700, Superficie riscontrata (m²) 0.

TOTALE Superficie dettagliata (m²) 7.900, TOTALE Superficie riscontrata (m²) 8.282.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **23.000,00 €** (ventitremila/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 23, Particella 6, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 23 ca 80, Reddito Dominicale euro 6,76, Reddito Agrario euro 6,76.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 2.329, Superficie riscontrata (m²) 2.329.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **3.500,00 €** (tremilacinquecento/00 Euro)

Terreno agricolo: Foglio 23, Particella 62, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

Visura Catastale: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie (m²) ha 0 are 88 ca 20, Reddito Dominicale euro 25,05, Reddito Agrario euro 25,05.

Utilizzo del suolo, Fascicolo Aziendale:

Macrouso: 666-SEMINATIVO, Prodotto: 587-GRANO (FRUMENTO) TENERO, Superficie dettagliata (m²) 8.945, Superficie riscontrata (m²) 8.945.

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i terreni sono ben curati.

Valore venale stimato: **12.500,00 €** (dodicimilacinquecento/00 Euro)

Valore venale stimato LOTTO N°2:

€ 656.200,00 = 656.000,00 (c.t.) (seicentocinquantaseimila/00 Euro)

Orvieto, 18 Marzo 2013

Il Consulente Tecnico
Arch. Simone Moretti Giani

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Claudio BAGLIONI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 03/12

Creditore procedente: (...)

Debitore: (...)

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Simone Moretti Giani, nato a Orvieto il 5/12/1966, con studio in Monterubiaglio, Frazione di Castel Viscardo, via Soana n. 4, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Terni ed all'Ordine degli Architetti di Terni (n. 334), risponde al seguente chiarimento richiesto dall'Avv. Paola Marrocolo, nominata come custode della vendita:

1. se il canone di affitto di € 7.800 annui dei terreni è inferiore a quello di mercato.

RISPOSTA

Il criterio valutativo adottato per stabilire il **CANONE** di affitto di tutti i terreni che fanno parte dell'intero comprensorio immobiliare in esame, è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai contratti di affitto desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare (Istituto Nazionale di Economia Agraria, Confederazione Italiana Agricoltori).

In particolare da uno studio della C. I. A. (Confederazione Italiana Agricoltori) di Orvieto si possono attribuire i seguenti valori di affitto annuo ai singoli tipi di coltura:

- Seminativi Collina A con pendenze inferiori al 10% €/ha 200,00;
- Pascolo naturali e spontanei €/ha 150,00;
- Colture arboree legnose specializzate €/ha 150,00;
- Bosco Ceduo e misto €/ha 150,00;

- Incolti e tare produttive €/ha 000,00;
- Vigneto €/ha 600,00;

Ciò premesso, a risposta del chiarimento proposto dall'Avv. Paola Marrocolo, il sottoscritto C.T.U. può constatare che il canone di € 7.800,00 annui è pressoché equivalente a quello di mercato.

Infatti applicando i sopracitati valori ai 38 ha di terreno (Allegato 1), il canone di affitto di mercato è pari a **€ 8.000,00.**

Orvieto 20/01/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Simone MORETTI GIANI



Stampa professionale dell'Architetto Simone Moretti Giani, iscritto al Conservatorio degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Terni. Il numero di iscrizione è A 334. Sotto la stampetta è presente una firma manoscritta in inchiostro.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Claudio BAGLIONI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 03/12

Creditore procedente: (...)

Debitore: (...)

RETTIFICA ALL'INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Simone Moretti Giani, nato a Orvieto il 5/12/1966, con studio in Monterubiaglio, Frazione di Castel Viscardo, via Soana n. 4, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Terni ed all'Ordine degli Architetti di Terni (n. 334), risponde al seguente chiarimento richiesto dal dott. Claudio Baglioni:

1. se il C.T.U. nella stima degli immobili pignorati ha tenuto conto del contratto trentennale di affitto di fondo rustico, nel caso di risposta negativa provveda a rielaborare la stima.

RISPOSTA

Il criterio valutativo adottato per la stima di tutti i beni pignorati che fanno parte dell'intero comprensorio immobiliare in esame, non ha tenuto conto del contratto trentennale di affitto a cui erano soggetti gli stessi beni pignorati, per cui si procede alla rielaborazione della stima.

Il C.T.U. provvede alla valutazione dei beni pignorati sui quali sussiste un diritto d'usufrutto, stimando la nuda proprietà degli stessi beni. La nuda proprietà è il valore di quel bene, che fornisce quel reddito, ma quel reddito non è, per un certo periodo di tempo, di pertinenza del proprietario stesso. L'esistenza dell'usufrutto comporta una riduzione del valore del bene, perché il proprietario non gode del frutto del bene, ma ne gode l'usufruttuario.

Il valore della nuda proprietà equivale al valore di mercato del bene stesso, valutato a prezzi correnti riferito, però, al periodo in cui cessa l'usufrutto, e questo valore si anticipa al momento attuale:

$$V_{np} = V_f \times 1/q^n$$

Dove:

V_f = valore del fondo stimato a prezzi attuali ma riferito all'anno n.

$1/q^n$ = è il coefficiente d'anticipazione ad interesse composto, ed n sta ad indicare gli anni che sussistono alla fine dell' usufrutto.

$$q = 1 + r$$

r = saggio di interesse legale

Per il calcolo della nuda proprietà si considera il saggio di interesse legale vigente nel 2013, fissato nella misura del 2,50% annuo con Decreto Ministero Economia e Finanze 12/12/2011, G. U. 15/12/2011, a partire dal 1 gennaio 2012.

Si tiene conto dell'esistenza del diritto di usufrutto con il fattore di anticipazione.

LOTTO N°1:

$$q = 1 + r = 1 + 0,025 = 1,025$$

$$1/q^n = 1/ 1,025^{27} = 0,51$$

$$V_{np} = 177.000,00 \times 0,51 = 90.270,00 \text{ €} = 90.000,00 \text{ € (c.t.) (novantamila/00 Euro)}$$

LOTTO N°2:

$$q = 1 + r = 1 + 0,025 = 1,025$$

$$1/q^n = 1/ 1,025^{27} = 0,51$$

Il C.T.U. segnala che non tutti i beni pignorati del lotto n°2 sono compresi nel contratto di affitto, in particolare le Particelle:

Foglio 17, Plla. 65, SEMINATIVO grano (frumento tenero).

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa **€/ha 14.000,00**. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,65s} = € 1,40/mq * mq 4.441,00 = € 6.217,00$$

$$\underline{V_{m,65s} = € 6.000,00 (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 66, VIGNETO, COLTIVAZIONI ARBOREE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto 2001

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : Sangiovese N.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 36.000,00

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,66v} = € 3,6/mq * mq 2.500,00 = € 9.000,00$$

b) **coltivazioni arboree specializzate - arboricoltura da legno**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 14.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,66ca} = € 1,40/mq * mq 1.170,00 = € 4.212,00 = € 4.000,00 c.t.$$

$$\underline{V_{m,66v+ca} = € 9.000,00 + € 4.000,00 = € 13.000,00}$$

Foglio 17, Plla. 67, SEMINATIVO grano (frumento tenero), TARE.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **seminativo** con le seguenti caratteristiche:

-*Seminativi Collina A* con pendenze inferiori al 10%

-di media fertilità

le quotazioni di mercato sono mediamente, in zona, a circa €/ha 14.000,00. Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,67s} = € 1,40/mq * mq 67.263,00 = € 94.168,00$$

b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 2.000,00.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37t} = € 0,2/mq * mq 788,00 = € 158,00$$

$$\underline{V_{m,67s+t} = € 94.168,00 + € 158,00 = € 94.326,00 = € 95.000,00 (c.t.)}$$

Foglio 17, Plla. 68, VIGNETO.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'intero comprensorio immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di:

a) **vigneto** le quotazioni di mercato con riferimento a vigneti:

- anno d'impianto 2001

-forma di allevamento a cordone speronato

-varietà da vino : VARIETA' UVA DA VINO A BACCA NERA.

Sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 36.000,00

pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,68v} = € 3,6/mq * mq 6.200,00 = € 22.320,00$$

b) **tare**, le quotazioni di mercato sono quotati mediamente, in zona, a circa €/ha 2.000,00.

Pertanto applicando il valore unitario alla superficie totale si ottiene:

$$V_{m,37t} = € 0,2/mq * mq 1.700,00 = € 340,00$$

$$\underline{V_{m,67st} = € 22.320,00 + € 340,00 = € 22.660,00 = € 23.000,00 (c.t.)}$$

Il valore totale delle Particelle 65-66-67-68, del Foglio 17 del Comune di Allerona, (6.000,00 + 13.000,00 + 95.000,00 + 23.000,00 = 137.000,00 €), va decurtato al valore totale del Lotto n°2: 656.000,00 - 137.000,00 = 519.000,00 € a questo valore si applica la nuda proprietà:

$$V_{np} = 519.000,00 \times 0,51 = 264.690,00 € = 265.000,00 € (c.t.) \text{ (duecentosessantacinquemila/00 Euro)}$$

Ciò premesso, a risposta del chiarimento proposto dal dott. Claudio Baglioni, il sottoscritto C.T.U. dichiara che:

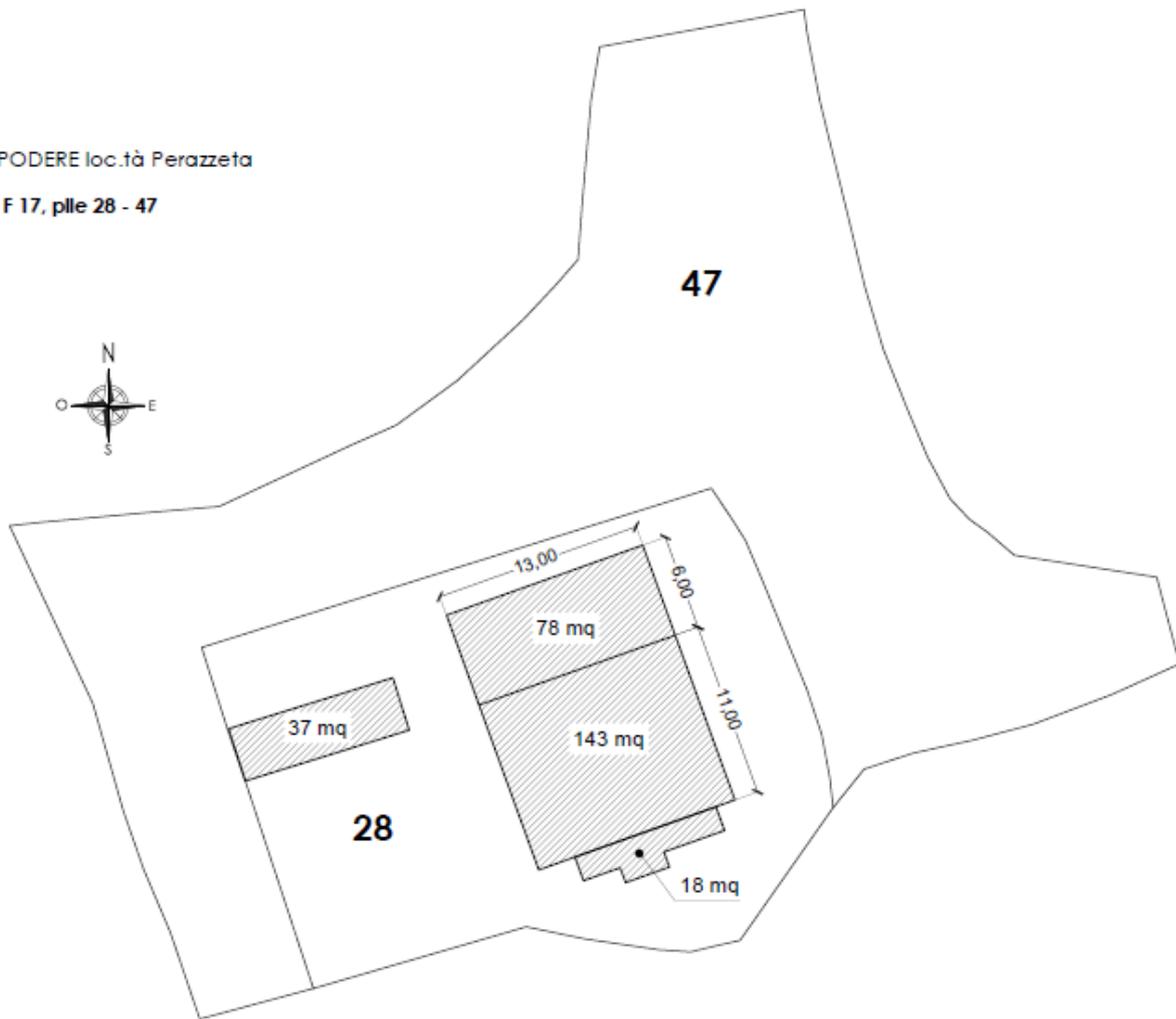
- il valore di stima del LOTTO n°1 è pari a **90.000,00 € (novantamila/00 Euro)**;
- il valore di stima del LOTTO n°2 è pari a 265.000,00 € + 137.000,00 = 402.000,00 € = **400.000,00 (c.t.) (quattrocentomila/00 Euro)**

Orvieto 10/04/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Simone MORETTI GIANI

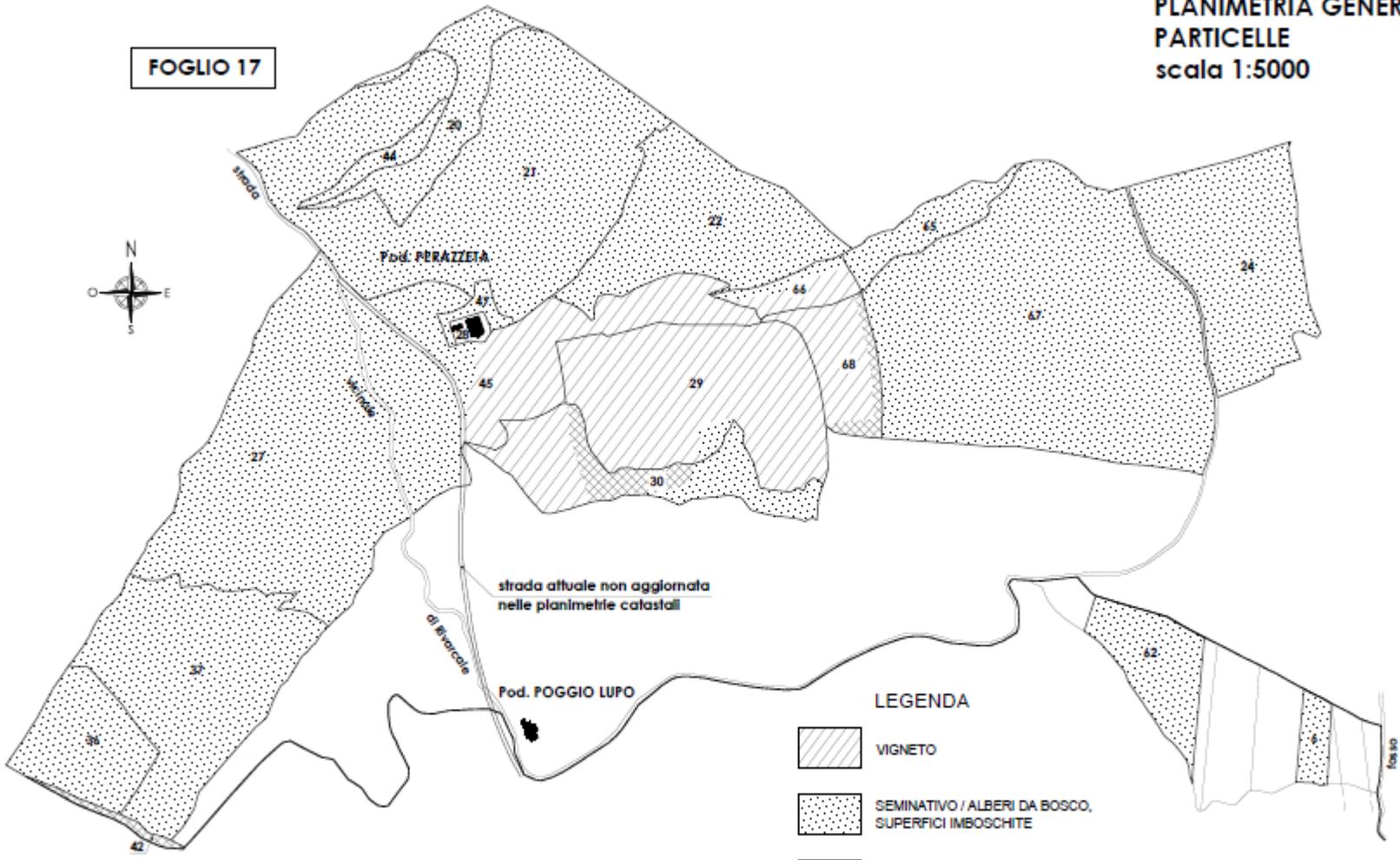
PODERE loc.tà Perazzeta

F 17, p.lle 28 - 47



FOGLIO 17

PLANIMETRIA GENERALE
PARTICELLE
scala 1:5000



LEGENDA

-  VIGNETO
-  SEMINATIVO / ALBERI DA BOSCO,
SUPERFICI IMBOSCHITE
-  USO NON AGRICOLO,
TARE ED INCOLTI
-  LIMITE FOGLIO CATASTALE

FOGLIO 23









