

**MARZO 2018 – FEBBRAIO 2019**

---

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 146\2017 R.G.E.**

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

**Il Tecnico incaricato C.T.U.:**

***Arch. Maria Cristina Curti***

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



All'ill.mo Giudice  
dell'Esecuzione del Tribunale  
di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n. 146/2017 R.G.E.

**PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):**

**MPS CAPITAL SERVICES Banca per le Imprese S.p.A.** (nuova denominazione assunta da Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. con delibera assembleare del 04-05.07.2007), in forma abbreviata MPS BANCA PER LE IMPRESE S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., così denominata in forza dell'atto di fusione per incorporazione di MPS Banca Verde S.p.A., già Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A., nella MPS Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A. a rogito Notaio Cesare Lazzeroni in data 05.10.2004 rep. n. 202982 racc. n. 15752, registrato ad Empoli in data 06.10.2004 serie I, con sede legale in Firenze, Via Leone Pancaldo n. 4, capitale sociale € 829.304.238,84 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze con numero di iscrizione, codice fiscale e P.IVA 00816350482, Banca soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in persona del Dott. Stefano Giovannini giusta procura del 12.06.2015 ai rogiti del Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli (FI), Rep. n. 19978 – Racc. n. 6488, *elettivamente domiciliata in Todi (PG), Via Menecali n. 7, presso e nello Studio dell'Avv. Sabrina Scentoni, del Foro di Spoleto, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca Cesarini (c.f. CSR GLC 62A18 G478S) del Foro di Perugia*, giusta procura speciale rilasciata in calce all'atto di precetto notificato, il quale difensore dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 comma 2 e 176 c.p.c., di voler ricevere eventuali comunicazioni, avvisi e notificazioni all'indirizzo di posta elettronica [gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it](mailto:gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it) ovvero a mezzo fax al n. 075 5715148

**CONTROPARTE– (Debitore):**

\_\_\_\_\_ , società semplice (Società mutuataria e datrice di ipoteca), c.f./p.iva: 02583910548, con sede in Perugia, via Pievaiola n. 21 presso lo studio del Dott. Andrea Ceccarelli, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lla (mutuataria e originaria datrice di ipoteca), nata a \_\_\_\_\_ ottobre 1957, \_\_\_\_\_ J, residente a \_\_\_\_\_ neo, \_\_\_\_\_ coniugata in regime di separazione dei beni;

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



\_\_\_\_\_ (fidejussore), nato a \_\_\_\_\_, Y,  
residente a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca), c.f./p.iva: \_\_\_\_\_ con sede  
in \_\_\_\_\_ (PG), \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante p.t \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, residente a  
Gualdo Cattaneo, via Fonte Luglio n. 2, coniugata in regime di separazione dei beni;

\_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca), nato a \_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_, residente in Terni, \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione  
dei beni.

### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. 335 6865769 e avente partita Iva 02176940548

### AVENDO RICEVUTO

in data 08/03/2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Simone SALCERINI**, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

### SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

*Arch. Maria Cristina Curti*

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato presente alla relazione di stima.

### Documentazione non allegata:

- ◆ Decreto N 146/17 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 4 Ottobre 2018.
- ◆ Attestazione di conformità delle copie telematiche ai sensi dell'art. 518 comma 6 c.p.c.
- ◆ Certificato notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. del 17/10/2017.
- ◆ Atto di Precetto dell'16/05/2017 notificato unitamente al titolo esecutivo in data 31.05.2017 a \_\_\_\_\_ o società semplice ed in data 05.06.2017 in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_, in pari data 05.06.2017 a \_\_\_\_\_ società semplice ed in persona del legale rappresentante p.t. \_\_\_\_\_ in data 15.06.2017 ex art 140 cpc a \_\_\_\_\_
- ◆ Atto di Pignoramento del 27/06/2017 notificato in data 04.07.2017 a \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ società semplice, in data 03.07.2017 a \_\_\_\_\_ società semplice, in data 30.06.2017 a \_\_\_\_\_; riconsegnatomi dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto in data 13.07.2017;
- ◆ Nota di trascrizione atto di pignoramento del 18/07/2017: Registro Generale n. 2772; Registro Particolare n. 2057
- ◆ Attestazione di conformità di atti e provvedimenti del 17/07/2017;
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del 1/08/2017.

### Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 \_ N. 1 lettera raccomandata A.R. (e PEC), di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento indirizzata alle parti;
- ◆ Allegato 2 \_ Richiesta al comune di accesso agli atti, inviata via PEC e relativi versamenti per Diritti di Segreteria e copie pari a 25,70 euro;
- ◆ Allegato 3 \_ Visure catastali e storiche immobili
- ◆ Allegato 4 \_ Estratto di mappa scala 1: 2000 dei Fogli n. 69, 78 e 71 del Comune di Gualdo Cattaneo
- ◆ Allegato 5 \_ Planimetrie catastali scala 1:500 degli immobili censiti al Foglio 78 p.lla 60.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



- ◆ Allegato 6 \_ Copia degli atti autorizzativi e agibilità rilasciati dal comune di Gualdo Cattaneo (PG) relativamente agli immobili sopra indicati.
- ◆ Allegato 7\_ Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Cattaneo, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: ufficio tecnico comunale)
- ◆ Allegato 8\_ Ispezione ipotecaria del 20/08/2018
- ◆ Allegato 9\_ Richieste di proroga e relativo rinvio dell'udienza
- ◆ Allegato 10\_ Contratti di Affitto registrati

### **ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI**

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ◆ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Foligno (PG);
- ◆ convocare, a mezzo di raccomandata/ Pec, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, per effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento.:
- ◆ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ◆ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ◆ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Gualdo Cattaneo, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione di Strumento di Pianificazione comunale (PRG) dell'area su cui insiste l'immobile;
- ◆ acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

### **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 08/03/2018 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria di Perugia aggiornata al

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



20/08/2018 (Allegato 8) da cui risulta che l'ultima trascrizione è quella del pignoramento del 18/07/2017 n. 2772 del Registro generale e 2057 del Registro Particolare.

Sono state quindi acquisite le visure catastali recenti, l'estratto di mappa catastale (Vax) e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (Allegati n. 3, 4 e 5).

Successivamente è stato fissato un sopralluogo per il giorno 22 settembre 2018 alle ore 10.00, mediante lettere raccomandate A.R. alla parte debitrice e PEC alla parte ricorrente (All. 1).

Nel termine fissato il C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto della presente relazione di stima, siti in Gualdo Cattaneo, Via polverone s.n.c., Foglio n. 78 NCEU p.lla 60.

Grazie alla presenza di uno degli esecutati (era assente la parte creditrice), è stato possibile effettuare il sopralluogo accedendo anche all'interno dell'unico edificio presente, destinato a cantina. La sottoscritta CTU ha potuto eseguire le verifiche necessarie sul posto, in particolare constatare lo stato di conservazione dell'edificio, il grado di finitura e la rispondenza con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 5).

Più avanti si riporteranno gli scatti più salienti facenti parte della documentazione fotografica.

Dall'incontro con il proprietario è emerso che la quasi totale proprietà è stata concessa in affitto a diversi soggetti con contratti ventennali. Pertanto sono stati richiesti all'esecutato presente i documenti comprovanti la situazione affittuaria, con indicate le p.lle e concesse in affitto a ciascun conduttore.

La proprietà pignorata è composta oltre che dall'immobile di cui alla p.lla 60 del foglio catastale n. 78, anche da circa 34 ettari di terreno, per la maggior parte coltivati a vigneti. E' stato chiesto in merito un elenco dell'effettivo uso di detti terreni, in modo da poter dare una valutazione più veritiera dei terreni agricoli, che altrimenti si baserebbero sulle sole visure catastali.

Poiché gli esecutati non sono presenti nella zona se non uno di loro in modo saltuario non è stato possibile avere in tempi congrui la documentazione richiesta e per questo motivo è stato necessario richiedere due proroghe finalizzate al rinvio del termine per il deposito della presente perizia.

Nel frattempo erano state effettuate presso il comune di Gualdo Cattaneo (PG), area tecnica, le ricerche degli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione della cantina e alla relativa configurazione attuale; nell'Allegato 6 si riporta una copia degli atti autorizzativi.

In esito di un attento studio degli atti del fascicolo e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



## VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

<b>Proprietà Podere</b> ————— <b>- diritti di piena proprietà : Quota</b>				
<b>1/1</b>				
<i>Su rata di terreno sita in via del Polverone</i>				
Foglio	p.lla	Categoria	Piani	Rendita catastale
78	60	D/10	S1, T, 1, 2	28384

**ENTE  
URBANO**

		Consistenza		
78	60	90,40 are		28384

Si tratta dell'edificio agricolo destinato a cantina.

Di seguito i dati provenienti dalle visure catastali dei terreni agricoli

<b>Proprietà Podere (</b> ————— <b>- diritti di piena proprietà : Quota 1/1</b>							
<i>Provenienti da</i>							
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.
69	512	56,75	T	3	Vigneto	19,05	17,59
69	577	8,96	T	3	Vigneto	3,01	2,78
69	578	6,74	T	3	Vigneto	2,26	2,09
69	579	50,34	T	3	Vigneto	16,9	15,6
69	580	14,99	T	3	Vigneto	5,03	4,65
69	581	2,83	T	3	Vigneto	0,95	0,88
69	582	63,57	T	3	Vigneto	21,34	19,7
69	583	8,26	T	3	Vigneto	2,77	2,56
69	584	41,24	T	3	Vigneto	13,84	12,78
69	585	8,32	T	3	Vigneto	2,79	2,58
69	586	7,32	T	3	Vigneto	2,46	2,27
69	587	24,19	T	3	Vigneto	8,12	7,5
78	1	5,70	T	3	Vigneto	1,91	1,77
78	3	13,70	T	3	Vigneto	4,6	4,25
78	9	74,40	T	3	Vigneto	24,98	23,05
78	523	42,80	T	3	Vigneto	14,37	13,26
78	560	15,25	T	3	Vigneto	5,12	4,73
78	561	2,90	T	3	Vigneto	0,97	0,9
78	562	0,35	T	3	Vigneto	0,12	0,11
78	570	43,03	T	3	Vigneto	14,45	13,33
78	571	9,80	T	3	Vigneto	3,29	3,04
78	572	9,61	T	3	Vigneto	3,23	2,98
78	573	51,41	T	3	Vigneto	17,26	15,93
78	574	0,45	T	3	Vigneto	0,15	0,14
78	575	0,17	T	3	Vigneto	0,06	0,05

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	576	55,03	T	3	Vigneto	18,47	17,05
78	577	29,10	T	3	Vigneto	9,77	9,02
78	578	3,29	T	3	Vigneto	1,1	1,02
78	579	13,73	T	3	Vigneto	4,61	4,25
78	580	17,28	T	3	Vigneto	5,8	5,35
78	594	5,69	T	3	Vigneto	1,91	1,76
78	595	8,21	T	3	Vigneto	2,76	2,54
78	596	3,03	T	3	Vigneto	1,02	0,94
78	597	3,65	T	3	Vigneto	1,23	1,13
78	598	1,82	T	3	Vigneto	0,61	0,56
78	599	9,78	T	3	Vigneto	3,28	3,03
78	600	0,84	T	3	Vigneto	0,28	0,26
78	601	37,93	T	3	Vigneto	12,73	11,75
78	602	1,25	T	3	Vigneto	0,42	0,39
78	603	8,61	T	3	Vigneto	2,89	2,67
78	604	16,31	T	3	Vigneto	5,48	5,05
78	605	7,69	T	3	Vigneto	2,58	2,38
78	606	6,69	T	3	Vigneto	2,25	2,07
78	607	15,65	T	3	Vigneto	5,25	4,85
78	608	17,34	T	3	Vigneto	5,82	5,37
78	609	21,51	T	3	Vigneto	7,22	6,67
78	610	11,71	T	3	Vigneto	3,93	3,63
78	611	2,19	T	3	Vigneto	0,74	0,68
<b>Sommano vigneto</b>		<b>861,41</b>	=	<b>ha</b>	<b>8,6141</b>		

69	64- sez AA	<b>11,41</b>	T		Modello 26	21,85	
69	64- sez AB	<b>9,19</b>	T				
<b>Sommano Modello 26</b>		<b>20,60</b>	=	<b>ha</b>	<b>0,206</b>		

78	526	<b>109,70</b>	T	2	Bosco misto	7,93	1,7
----	-----	---------------	---	---	-------------	------	-----

<i>su rate di terreno site in Gualdo Cattaneo (PG), Cda Campo della Vigna</i>							
69	575	117,04	T	3	Vigneto	39,29	36,27
69	576	67,31	T	3	Vigneto	22,6	20,86
78	62	7,70	T	3	Vigneto	2,58	2,39
78	63	42,70	T	3	Vigneto	14,33	13,23
78	614	63,69	T	3	Vigneto	21,38	19,74
78	615	106,71	T	3	Vigneto	35,82	33,07
78	616	158,41	T	3	Vigneto	53,18	49,09
78	617	28,89	T	3	Vigneto	9,7	8,95
78	612	178,45	T	3	Vigneto	59,91	55,3
78	613	40,15	T	3	Vigneto	13,48	12,44

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	127	27,20	T	3	Vigneto	9,13	8,43
78	525	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87
<b>Sommano vigneto</b>		<b>841,05</b>	=	<b>ha</b>	<b>8,4105</b>		

78	61- sez AA	10,15	T		Modello 26		
78	61- sez AB	3,95	T				
78	64- sez AA	2,49	T		Modello 26		
78	64- sez AB	53,41	T				
78	514- sez AA	37,03	T		Modello 26		
78	514- sez AB	1,47	T				
78	524- sez AA	4,05	T		Modello 26		
78	524- sez AB	82,55	T				
<b>Sommano Modello 26</b>		<b>195,10</b>	=	<b>ha</b>	<b>1,951</b>		

71	72	56,40	T	3	Seminativo	21,85	24,76
78	520	28,50	T	3	Seminativo	13,98	13,98
78	56	3,70	T	3	Semin. Arbor.	1,34	1,53
78	57	2,00	T	3	Seminativo	0,77	0,88
78	58	28,80	T	3	Seminativo	11,16	12,64
<b>Sommano seminativo</b>		<b>119,40</b>	=	<b>ha</b>	<b>1,194</b>		

78	517	<b>0,80</b>	T	3	Pascolo Arb.	0,07	0,03
----	-----	-------------	---	---	--------------	------	------

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



<b>Proprietà - diritti di piena proprietà : Quota 1/1</b>							
<i>rate di terreno in Frazione Torri, Voc. Terra Bianca</i>							
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.
69	131	0,29	T	3	Vigneto	0,1	0,09
78	12	5,30	T	3	Vigneto	1,78	1,64
78	583	0,73	T	3	Vigneto	0,25	0,23
78	584	7,71	T	3	Vigneto	2,59	2,39
78	585	18,25	T	3	Vigneto	6,13	5,66
78	586	44,28	T	3	Vigneto	14,86	13,72
78	587	53,45	T	3	Vigneto	17,94	16,56
78	588	5,64	T	3	Vigneto	1,89	1,75
78	589	5,34	T	3	Vigneto	1,79	1,65
78	16	3,20	T	3	Vigneto	1,07	0,99
78	592	14,40	T	3	Vigneto	4,83	4,46
78	593	5,90	T	3	Vigneto	1,98	1,83
78	34	1,80	T	3	Vigneto	0,6	0,56
78	35	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87
78	36	0,90	T	3	Vigneto	0,3	0,28
78	581	2,74	T	3	Vigneto	0,92	0,85
78	582	38,06	T	3	Vigneto	12,78	11,79
78	563	53,48	T	3	Vigneto	17,95	16,57
78	564	34,28	T	3	Vigneto	11,51	10,62
78	565	31,78	T	3	Vigneto	10,67	9,85
78	566	13,26	T	3	Vigneto	4,45	4,11
78	551	98,65	T	3	Vigneto	33,12	30,57
78	552	108,33	T	3	Vigneto	36,37	33,57
78	553	18,43	T	3	Vigneto	6,19	5,71
78	554	28,20	T	3	Vigneto	9,47	8,74
78	555	38,32	T	3	Vigneto	12,86	11,87
78	556	42,24	T	3	Vigneto	14,18	13,09
78	557	16,90	T	3	Vigneto	5,67	5,24
78	558	42,09	T	3	Vigneto	14,13	13,04
78	559	40,44	T	3	Vigneto	13,58	12,53
<b>Sommano vigneto</b>		<b>777,19</b>	<b>=</b>	<b>ha</b>	<b>7,7719</b>		

69	135- sez AA	1,99	T		Modello 26		
69	135- sez AB	1,11	T				
78	13- sez AA	3,00	T		Modello 26		
78	13- sez AB	30,00	T				
78	14- sez AA	3,24	T		Modello 26		
78	14- sez AB	5,86	T				

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	18- sez AA	5,13	T		Modello 26		
78	18- sez AB	12,67	T				

69	130	225,00	T	3	Seminativo	87,15	98,77
<b>Sommano irriguo</b>		225,00	=	<b>ha</b>	<b>2,25</b>		

<b>Proprietà</b>							
<b>1/1- diritti di piena proprietà : Quota 1/1</b>							
<i>rate di terreno in Frazione Torri, Voc. Terra Bianca</i>							
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.
78	567	5,08	T	3	Vigneto	1,1	1,57
78	568	38,55	T	3	Vigneto	12,94	11,95
78	569	5,67	T	3	Vigneto	1,9	1,76
78	590	47,23	T	3	Vigneto	15,85	14,64
78	591	22,07	T	3	Vigneto	7,41	6,84
<b>Sommano vigneto</b>		118,60	=	<b>ha</b>	<b>1,186</b>		

78	29- sez AA	8,00	T		Modello 26		
78	29- sez AB	0,70	T				
78	516- sez AA	2,00	T		Modello 26		
78	516- sez AB	0,30	T				

78	30	60,70	T	4	Seminativo	17,24	25,08
78	515	17,50	T	4	Seminativo	4,97	7,23
78	521	13,50	T	2	Seminativo	6,62	6,62
<b>Sommano seminativo</b>		91,70	=	<b>ha</b>	<b>0,917</b>		

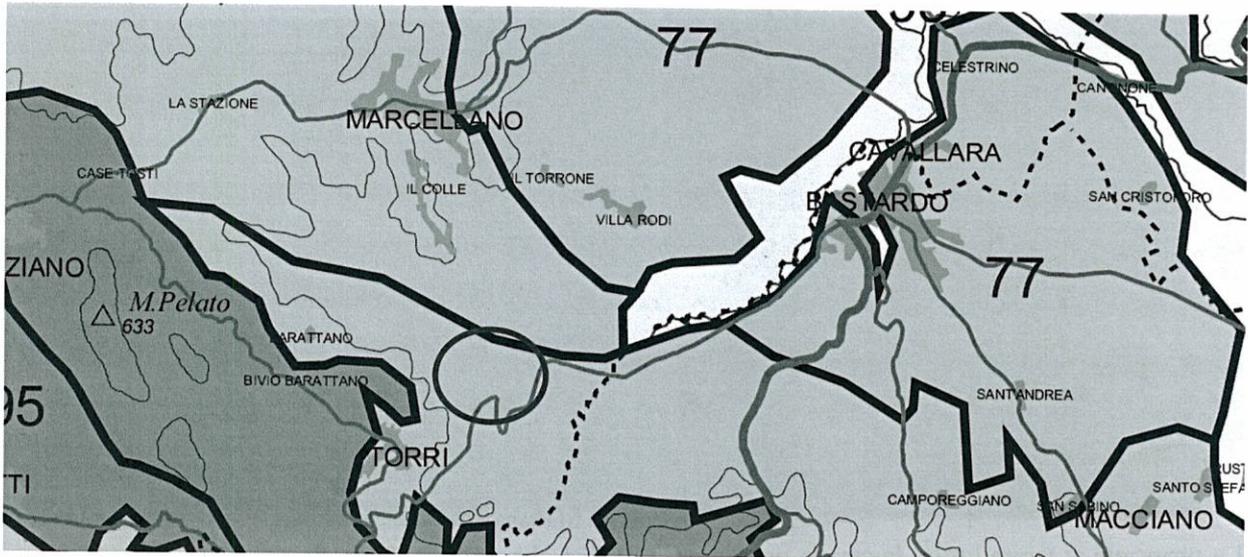
78	54	<b>8,90</b>	T	2	Pascolo Arb.	0,83	0,32
----	----	-------------	---	---	--------------	------	------

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)







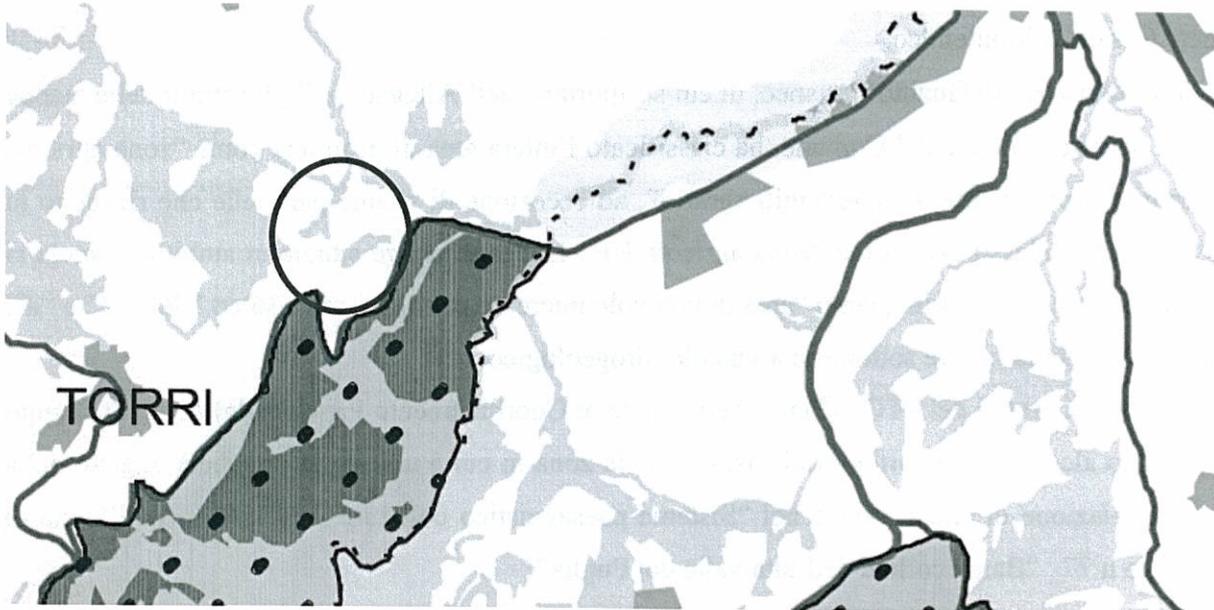


Sistema paesaggistico e unita' di paesaggio

- |   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Sistema paesaggistico di pianura e di valle |  | Sistema paesaggistico alto collinare |
|  | Sistema paesaggistico collinare             |  | Sistema paesaggistico montano        |

*PTCP\_Tav. 4.2.B\_Sistemi Paesaggistici e Unità di Paesaggio*

Tali ambiti, posti ad un'altitudine che va da 250 a 500 m s.l.m. sono caratterizzati da una morfologia "morbida", quindi con forme dolci e arrotondate tipiche del paesaggio dell'Italia centrale, caratterizzati dalla presenza del seminativo semplice con significative presenze di coltivazioni a vigneto e a oliveto, con sistemazioni a campi aperti prevalente pur in presenza di residui di campi chiusi (muri a secco, siepi).

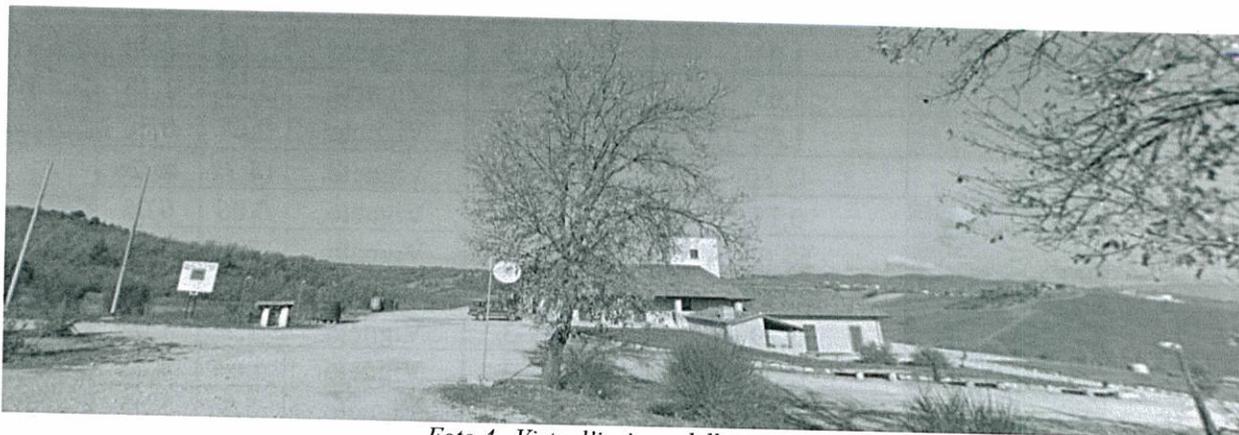


 Aree boscate D.Lgs. 490/99, art.146 comma .1 lett. (g)

*PTCP\_Tav. 2.1..B Indirizzi per la tutela delle aree e dei Siti di interesse naturalistico*

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)





*Foto 4 Vista d'insieme della cantina*



*Foto 5 Planivolumetrico della proprietà (fonte: google maps)*



*Foto 6 e 7 Immagini dei vigneti della zona a sud-ovest della cantina*

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	596	3,03	T	3	Vigneto	1,02	0,94	Ex p.lla 126 are 8,50 E ha 0,085
78	597	3,65	T	3	Vigneto	1,23	1,13	
78	598	1,82	T	3	Vigneto	0,61	0,56	
78	523	42,80	T	3	Vigneto	14,37	13,26	Ex p.lla 10 are 118,60 E ha 1,186
78	575	0,17	T	3	Vigneto	0,06	0,05	
78	576	55,03	T	3	Vigneto	18,47	17,05	
78	577	29,10	T	3	Vigneto	9,77	9,02	
78	578	3,29	T	3	Vigneto	1,1	1,02	
78	579	13,73	T	3	Vigneto	4,61	4,25	
78	580\	17,28	T	3	Vigneto	5,8	5,35	
78	9	74,40	T	3	Vigneto	24,98	23,05	
<b>Sommano Vigneti</b>		<b>300,3</b>	=	<b>ha</b>	<b>3,003</b>			Ex p.lla 511 E ha 1,844
69	575	117,04	T	3	Bosco	39,29	36,27	
69	576	67,31	T	3	Bosco	22,6	20,86	
78	524- sez AA	4,05	T		Bosco misto			
78	524- sez AB	82,55	T					
<b>Sommano Bosco</b>		<b>270,95</b>	=	<b>ha</b>	<b>2,7095</b>			
71	72	56,40	T	3	Seminativo ir.	21,85	24,76	Ex p.lla 511 E ha 1,844
<b>Sommano Seminativo irr.</b>		<b>56,40</b>	=	<b>ha</b>	<b>0,5640</b>			



Foto 3 Ripresa della proprietà di Podere \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ dalla SP414



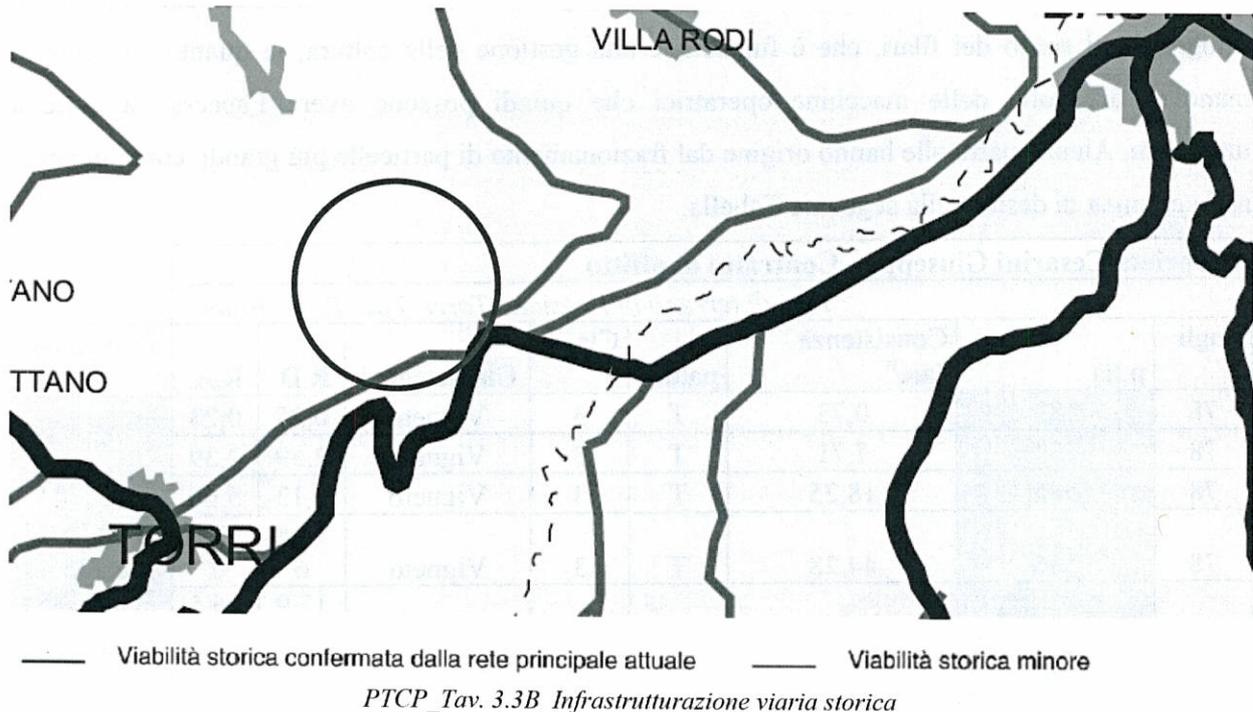
Foto 3 Ripresa della stessa zona della proprietà di Casale \_\_\_\_\_ la piazzale interno

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



L'immagine paesaggistica che si percepisce, con significative presenze di macchie boscate anche se circoscritte e non costituenti sistemi boscati, mantiene ancora alcuni caratteri del paesaggio agricolo tradizionale anche se in un contesto di trasformazione che comporta il progressivo affermarsi dell'immagine dell'agricoltura meccanizzata ed industriale e che risulta condizionata anche dagli insediamenti urbani e dalle infrastrutture di recente realizzazione.

Dall'elaborato grafico relativo agli indirizzi per la tutela delle aree e dei SIC si rileva che l'area non è sottoposta a tutela dal punto di vista naturalistico; sussiste il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per le aree boscate, presenti nelle particelle n. 64, 526, 524 del Foglio n. 78 e per una superficie totale di 5,0471 ha.



La proprietà è lambita a sud dalla SP414 che costituisce una viabilità storica principale ed è attraversata da una viabilità storica minore (vedi Estratto Tav. 3.3B).

Non risultano vicoli di natura archeologica né altri di tipo naturalistico e paesaggistico.

La normativa relativa all'ambito collinare che presenta ancora caratteri tradizionali, prevede la conservazione di tali caratteri e pertanto eventuali modifiche o interventi che influiscano sul paesaggio agrario e sul patrimonio edilizio esistente (tra l'altro di recente costruzione) dovrà seguire gli indirizzi di cui agli art. 32 e 33 delle norme del PTCP.



### Descrizione degli immobili

Come già indicato precedentemente i beni pignorati fanno capo a tre diversi proprietari: Podere \_\_\_\_\_ società semplice, \_\_\_\_\_ società semplice e \_\_\_\_\_

Si precisa che gli arredi e le dotazioni mobili della cantina non sono oggetto della presente stima in quanto non oggetto di pignoramento, non essendo di proprietà degli esecutati ma di società conduttrici in base a contratti di affitto.

Il sig. \_\_\_\_\_ risulta essere proprietario di soli terreni, destinati a vigneto per una superficie di 7,716 ha; la parte restante in parte è coltivata a seminativi (2,2839 ha) ed in parte è usata come "capezzagne" (0,652), cioè superfici improduttive poste al margine del vigneto ed ortogonale al senso dei filari, che è funzionale alla gestione della coltura, in quanto consente le manovre di svolta delle macchine operatrici che quindi possono avere l'accesso a ciascun interfilare. Alcune particelle hanno origine dal frazionamento di particelle più grandi, come indicato nella colonna di destra della seguente Tabella.

Proprietà _____ - Contratto di affitto								
rate di terreno in Frazione Torri, Voc. Terra Bianca								
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Class e	Classamento	R.D.	R.A.	Provenienza
78	583	0,73	T	3	Vigneto	0,25	0,23	Ex p.lla 15 are 135,40 ≡ ha 1,354
78	584	7,71	T	3	Vigneto	2,59	2,39	
78	585	18,25	T	3	Vigneto	6,13	5,66	
78	586	44,28	T	3	Vigneto	14,86	13,72	
78	587	53,45	T	3	Vigneto	17,94	16,56	
78	588	5,64	T	3	Vigneto	1,89	1,75	
78	589	5,34	T	3	Vigneto	1,79	1,65	
78	16	3,20	T	3	Vigneto	1,07	0,99	
78	592	14,40	T	3	Vigneto	4,83	4,46	Ex p.lla 17 ≡ ha 0,203
78	593	5,90	T	3	Vigneto	1,98	1,83	
78	34	1,80	T	3	Vigneto	0,6	0,56	
78	35	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87	
78	36	0,90	T	3	Vigneto	0,3	0,28	
78	581	2,74	T	3	Vigneto	0,92	0,85	Ex p.lla 37 ≡ ha 0,4080
78	582	38,06	T	3	Vigneto	12,78	11,79	
78	563	53,48	T	3	Vigneto	17,95	16,57	Ex p.lla 121 are 132,80 ≡ ha 1,328
78	564	34,28	T	3	Vigneto	11,51	10,62	

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	62	7,70	T	3	Vigneto	2,58	2,39	Ex p.lla 65 are 357,70 E ha 3 ,577
78	63	42,70	T	3	Vigneto	14,33	13,23	
78	614	63,69	T	3	Vigneto	21,38	19,74	
78	615	106,71	T	3	Vigneto	35,82	33,07	
78	616	158,41	T	3	Vigneto	53,18	49,09	
78	617	28,89	T	3	Vigneto	9,7	8,95	
78	612	178,45	T	3	Vigneto	59,91	55,3	
78	613	40,15	T	3	Vigneto	13,48	12,44	
78	127	27,20	T	3	Vigneto	9,13	8,43	
<b>Sommano vigneto</b>		<b>1149,65</b>	=	<b>ha</b>	<b>11,4965</b>			Ex p.lla 83 E ha 2,186

69	64- sez AA	<b>11,41</b>	T		Seminativo irriguo	3,67	4,21
69	64- sez AB	<b>9,19</b>	T				
<b>Sommano Modello 26</b>		<b>20,60</b>	=	<b>ha</b>	<b>0,2060</b>		

78	64- sez AA	2,49	T		Bosco misto			Ex p.lla 518 are 68,16 E ha 0 ,682
78	64- sez AB	53,41	T					
78	526	109,70	T	2	Bosco misto	7,93	1,7	
69	579	50,34	T	3	bosco	16,9	15,6	
69	580	14,99	T	3	bosco	5,03	4,65	
69	581	2,83	T	3	bosco	0,95	0,88	
<b>Sommano Bosco Misto</b>		<b>233,76</b>	=	<b>ha</b>	<b>2,3376</b>			

78	56	3,70	T	3	Frutteto	1,34	1,53
78	57	2,00	T	3	Frutteto	0,77	0,88
78	58	28,80	T	3	Frutteto	11,16	12,64
78	61- sez AA	10,15	T		Frutteto		
78	61- sez AB	3,95	T				
78	514- sez AA	37,03	T		Frutteto		
78	514- sez AB	1,47	T				
78	517	0,80	T	3	Frutteto	0,07	0,03
78	520	28,50	T	3	Frutteto	13,98	13,98
<b>Sommano frutteti</b>		<b>116,40</b>	=	<b>ha</b>	<b>1,1640</b>		

<b>Terreni gestiti direttamente dalla Società</b>								
78	603	8,61			Vigneto	2,89	2,67	Ex p.lla 8 are 39,30 E ha 0 ,393
78	604	16,31	T	3	Vigneto	5,48	5,05	
78	605	7,69	T	3	Vigneto	2,58	2,38	
78	606	6,69	T	3	Vigneto	2,25	2,07	
78	525	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87	
78	594	5,69	T	3	Vigneto	1,91	1,76	Ex p.lla 7 E ha 0,139
78	595	8,21	T	3	Vigneto	2,76	2,54	

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



La porzione più consistente degli immobili oggetto di pignoramento e quindi della presente relazione di stima, appartengono alla Podere \_\_\_\_\_ società semplice, che risulta proprietaria anche dell'edificio destinato a cantina e ad altri usi accessori come sarà descritto più avanti; la proprietà in parte era stata acquistata dalla sig.ra Sartori Fiorella (esecutata in quanto datrice di ipoteca).

Relativamente ai terreni la tenuta si compone di 14,4995 ha di vigneto, parte a sagrantino e parte a rosso di Montefalco; 0,77 ha di seminativo irriguo; 5,0471 ha di bosco misto; 1,1640 ha di frutteto; si aggiunge la particella n. 60 (Ente Urbano) dove è posta la cantina.

Proprietà Podere _____								Proprietà 1/1	
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.		
78	60	90,40			Ente Urbano				
69	512	56,75	T	3	Vigneto	19,05	17,59		
69	577	8,96	T	3	Vigneto	3,01	2,78	Ex p.lla 510 Ξ ha ,157	
69	578	6,74	T	3	Vigneto	2,26	2,09		
69	582	63,57	T	3	Vigneto	21,34	19,7	Ex p.lla 221 are 152,90 Ξ ha 1,529	
69	583	8,26	T	3	Vigneto	2,77	2,56		
69	584	41,24	T	3	Vigneto	13,84	12,78		
69	585	8,32	T	3	Vigneto	2,79	2,58		
69	586	7,32	T	3	Vigneto	2,46	2,27		
69	587	24,19	T	3	Vigneto	8,12	7,5		
78	1	5,70	T	3	Vigneto	1,91	1,77		
78	3	13,70	T	3	Vigneto	4,6	4,25		
78	560	15,25	T	3	Vigneto	5,12	4,73	Ex p.lla 6 are 18,50 Ξ ha 0,185	
78	561	2,90	T	3	Vigneto	0,97	0,9		
78	562	0,35	T	3	Vigneto	0,12	0,11		
78	570	43,03	T	3	Vigneto	14,45	13,33	Ex p.lla 11 are 114,30 Ξ ha 1,143	
78	571	9,80	T	3	Vigneto	3,29	3,04		
78	572	9,61	T	3	Vigneto	3,23	2,98		
78	573	51,41	T	3	Vigneto	17,26	15,93		
78	574	0,45	T	3	Vigneto	0,15	0,14		
78	599	9,78	T	3	Vigneto	3,28	3,03	Ex p.lla 4 are 49,80 Ξ ha 0 ,498	
78	600	0,84	T	3	Vigneto	0,28	0,26		
78	601	37,93	T	3	Vigneto	12,73	11,75		
78	602	1,25	T	3	Vigneto	0,42	0,39	Ex p.lla 2 are 54,54 Ξ ha 0,545	
78	607	15,65	T	3	Vigneto	5,25	4,85		
78	608	17,34	T	3	Vigneto	5,82	5,37		
78	609	21,51	T	3	Vigneto	7,22	6,67	Ex p.lla 5 Ξ ha 0,139	
78	610	11,71	T	3	Vigneto	3,93	3,63		
78	611	2,19	T	3	Vigneto	0,74	0,68		

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Anche la "Podere ~~Fonte~~ Fonte Luglio società semplice" è proprietaria dei soli terreni agricoli, tutti appartenenti al foglio catastale n. 78, destinati in parte a vigneti, per una superficie complessiva di 1,186 ha, in parte a seminativi, per una superficie complessiva di 0,198 ha, per 0,089 ha a pascolo arborato e per i restanti 0,829 ha a frutteto, quest'ultimo ubicato nell'area circostante la cantina.

Proprietà Podere <del>Fonte</del> Fonte Luglio - Contratto d'affitto								Provenienza
rate di terreno in Frazione Torri, Voc. Terra Bianca								
Foglio	p.lla	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.	
78	567	5,08	T	3	Vigneto	1,1	1,57	Ex p.lla 31 are 49,30 = ha 0,493
78	568	38,55	T	3	Vigneto	12,94	11,95	
78	569	5,67	T	3	Vigneto	1,9	1,76	
78	590	47,23	T	3	Vigneto	15,85	14,64	Ex p.lla 32 = ha 0,693
78	591	22,07	T	3	Vigneto	7,41	6,84	
<b>Sommano vigneto</b>		118,60	=	<b>ha</b>	<b>1,186</b>			

78	516- sez AA	2,00	T		Seminativo		
78	516- sez AB	0,30	T				
78	515	17,50	T	4	Seminativo	4,97	7,23
<b>Sommano seminativo</b>		19,80	=	<b>ha</b>	<b>0,198</b>		

78	54	8,90	T	2	Pascolo Arb.	0,83	0,32
----	----	------	---	---	--------------	------	------

78	30	60,70	T	4	Frutteto	17,24	25,08
78	29- sez AA	8,00	T		Frutteto	4,00	3,96
78	29- sez AB	0,70	T				
78	521	13,50	T	2	Frutteto	6,62	6,62
<b>Sommano frutteti</b>		82,90	=	<b>ha</b>	<b>0,829</b>		

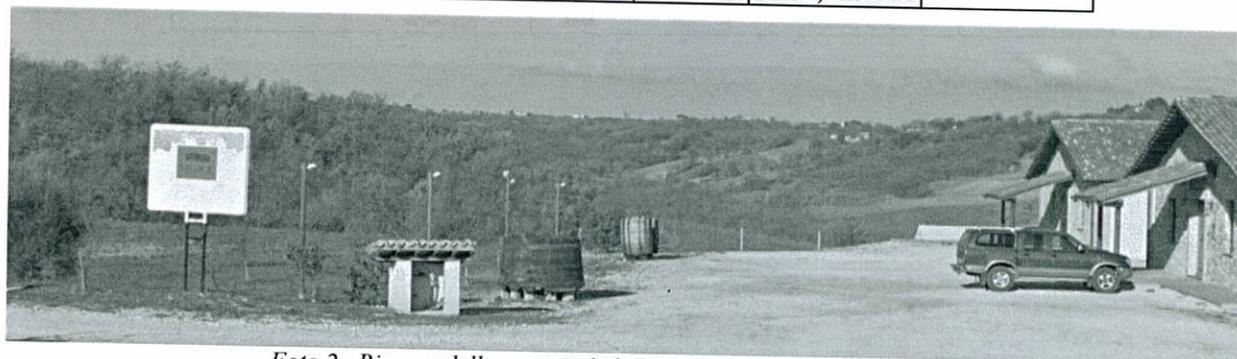


Foto 2 \_ Ripresa della proprietà di Podere Fonte Luglio dalla SP414

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



78	565	31,78	T	3	Vigneto	10,6 7	9,85	Ex p.lla 518 are 433,60 ≡ ha 4,336
78	566	13,26	T	3	Vigneto	4,45	4,11	
78	551	98,65	T	3	Vigneto	33,1 2	30,5 7	
78	552	108,33	T	3	Vigneto	36,3 7	33,5 7	
78	553	18,43	T	3	Vigneto	6,19	5,71	
78	554	28,20	T	3	Vigneto	9,47	8,74	
78	555	38,32	T	3	Vigneto	12,8 6	11,8 7	
78	556	42,24	T	3	Vigneto	14,1 8	13,0 9	
78	557	16,90	T	3	Vigneto	5,67	5,24	
78	558	42,09	T	3	Vigneto	14,1 3	13,0 4	
78	559	40,44	T	3	Vigneto	13,5 8	12,5 3	
<b>Sommano vigneto</b>		771,60	=	<b>ha</b>	<b>7,716</b>			

69	130	225,00	T	3	Seminativo	87,1 5	98,7 7
69	131	0,29	T	3	Seminativo	0,1	0,09
69	135- sez AA	1,99	T		Seminativo	0,73	0,64
69	135- sez AB	1,11	T				
<b>Sommano seminativo</b>		228,39	=	<b>ha</b>	<b>2,2839</b>		

78	12	5,30	T	3	capezzagne	1,7	1,56
78	13- sez AA	3,00	T		capezzagne	1,03	0,94
78	13- sez AB	30,00	T				
78	14- sez AA	3,24	T		capezzagne	3,05	2,82
78	14- sez AB	5,86	T				
78	18- sez AA	5,13	T		capezzagne	5,98	5,52
78	18- sez AB	12,67	T				
<b>Sommano capezzagne</b>		65,20	=	<b>ha</b>	<b>0,652</b>		



Foto 1\_ Ripresa della proprietà di Cesarini Giuseppe dalla SP414

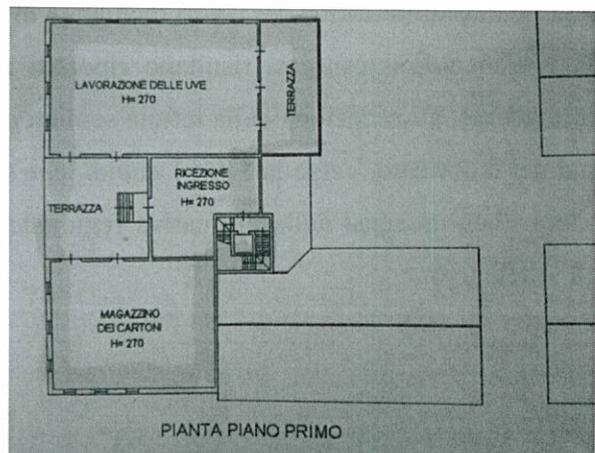
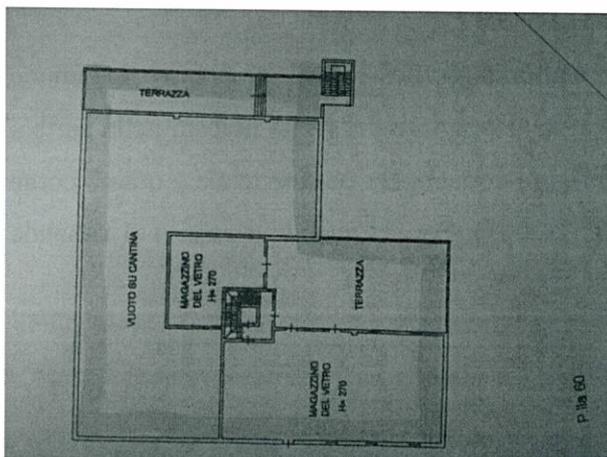
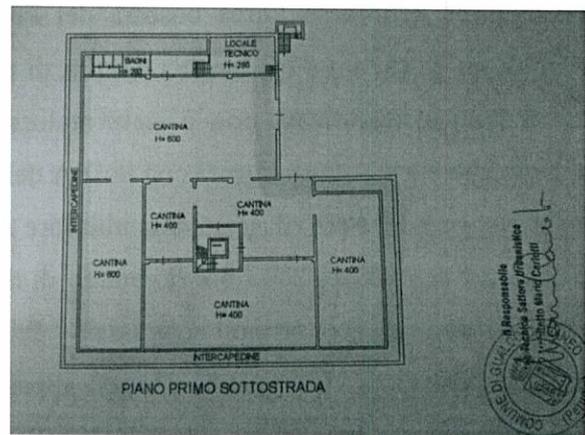
Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



L'unico edificio presente nella proprietà è ubicato nella particella 60 del Foglio n. 78 del NCEU del comune di Gualdo Cattaneo, nella località detta "Purgatorio" della frazione Torri. L'edificio fu costruito a partire dal 2002 con regolare permesso di costruire n. 49 intestato all'Azienda Agraria Podere \_\_\_\_\_, nella persona del rappresentante legale sig.ra \_\_\_\_\_; alla prima autorizzazione sono seguite varianti e nuove autorizzazioni fino a raggiungere il risultato attuale.

L'edificio di cui al permesso di costruire originario era destinato a cantina ed impianto di vinificazione il cui progetto era stato sottoposto all'approvazione della Commissione Edilizia Integrata da un esperto in materia di beni storici-artistici ed ambientali scelto dall'elenco regionale di cui alla L.R. 34/83 e all'approvazione della Soprintendenza dei BB.AA.AA.AA. dell'Umbria, in quanto da realizzare in ambito con vincolo paesaggistico.

Per l'edificio ultimato parzialmente con successiva variante n. 12/2005 fu chiesta e ottenuta nel gennaio 2006 l'agibilità parziale, che riguardava il piano sottostada destinato a cantina, il piano terra destinato a magazzino del vetro ed il piano primo accatastato come magazzino delle uve e magazzino del cartone, oltre al vano ingresso. Qui accanto e sotto si riportano le 3 planimetrie catastali depositate in allegato alla richiesta di agibilità in oggetto.



Con successiva variante del 2008 è stata approvata un cambio di destinazione d'uso parziale dell'edificio cantina, che ha portato alla realizzazione di alcuni servizi igienici al piano terra, dove in luogo del magazzino del vetro è stata predisposta una sala degustazione con annessa cucina e alla

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



modifica del piano primo, in cui il locale destinato a lavorazione delle uve è stato destinato a foresteria ed il magazzino dei cartoni è stato trasformato in uffici; tali modifiche non hanno comportato un aumento dei volumi già realizzati e non hanno modificato i prospetti esterni.

In data 8 settembre 2008 viene presentata dall'Azienda Agricola \_\_\_\_\_ o, nella persona della sig.ra \_\_\_\_\_ una DIA (Dichiarazione di Inizio Attività) per la revisione e installazione di impianti tecnologici quali: impianto di approvvigionamento idrico, impianto di smaltimento acque reflue, rete di irrigazione, impianto del gas, elettrico, telefonico, impianto di videosorveglianza, rete antincendio oltre alla messa a dimora di nuovi individui arbustivi e alla realizzazione di un laghetto recintato che interessa le attuali p.lle 583, 584, 585 del Foglio catastale n. 69.

Nel gennaio 2004 fu rilasciato il permesso di costruire n. 61 per la realizzazione di una recinzione che avrebbe delimitato l'area boscata del Foglio catastale n. 69 (575, 576, 578) e del Foglio catastale n. 78 (524 e 526) lungo i confini di proprietà. La recinzione prevista con pali di legno e rete metallica plastificata non è stata realizzata, ad eccezione della recinzione che delimita il laghetto che era stata autorizzata con la DIA del settembre 2008..

Per il fabbricato è stata rilasciata una ulteriore Agibilità parziale del 17.02.2011 riferita al permesso di costruire n. 108 del 2008 per il cambio di destinazione d'uso, che riguardava i locali del piano terra e del piano primo interessati dal cambio di destinazione d'uso (quindi sala mensa/degustazione, wc, cucina e locale appassimento, per il P.T. e 2 locali ad uso ufficio con 2 w.c. di servizio e disimpegno per il P. 1°). Per i locali destinati a foresteria di cui allo stesso atto autorizzativo è stato rilasciato un secondo Certificato di Agibilità parziale in data 31/05/2012 a seguito dell'ultimazione dei lavori dichiarata in data 21/05/2012.

Tutti i manufatti esistenti risultano riportati negli elaborati grafici depositati presso il comune competente, ad eccezione della tettoia seminterrata posta a copertura del forno ubicata nella parte a sud del fabbricato, verso la SP414 quindi, che si configura come opera pertinenziale e quindi come opera libera ai sensi della normativa regionale (L.R. 1/2005). Per gli atti autorizzativi si rimanda all'Allegato 6.





Foto 8 \_ Planivolumetrico della cantina (fonte: google maps)

La Cantina è stata costruita sopra ad una collina che domina una valle incontaminata. Dalla torre non si vedono insediamenti industriali mentre sono visibili alcuni dei 14 castelli medievali, tuttora integri e vissuti, patrimonio del Comune di Gualdo Cattaneo, che furono costruiti a baluardo del confine tra il Regno Longobardo di Spoleto ed il Dominio Bizantino di Todi. Un esempio delle amenità del territorio circostante si trova a confine con l'azienda: si tratta dell'antico insediamento romano della gens Marcella, divenuto Castello Medievale chiamato Marcellano dove da oltre 30 anni si rivive uno dei Presepi Vivente più suggestivi al Mondo; ha tre chiese di stile romanico fondate su antiche costruzioni romane.

L'intero complesso si compone di diversi edifici collegati tra loro; il risultato ottenuto è quello di un'edilizia di tipo tradizionale, che era caratterizzata da aggregati agricoli formati per aggiunte successive di fabbricati in base alle esigenze che si andavano via via presentando nello svolgimento dell'attività.

La p.lla 60 del Foglio 78 su cui insiste il complesso edilizio è accatastata all'Ente Urbano e misura 9.040 mq.



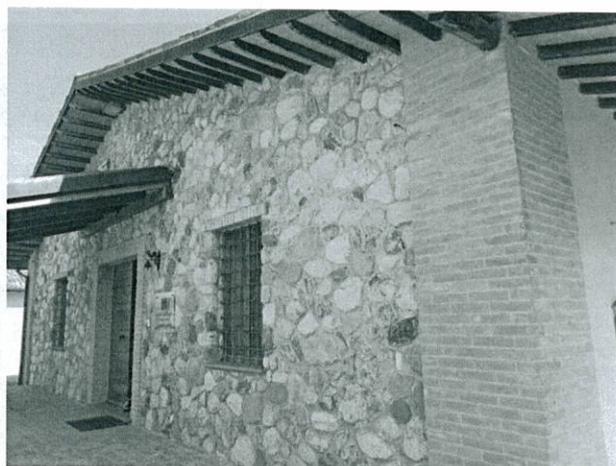


Foto 9 e 10 Edificio uffici/vendita



Foto 11 Terrazza a est-accesso alla hall



Foto 12 Portico lungo il lato sud del blocco uffici



Foto 13 Lato sud: sala mensa/degustazione

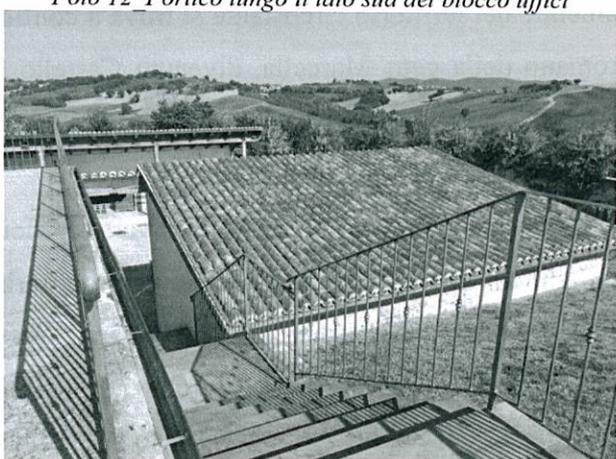


Foto 13 Copertura dell'officina

Le finiture esterne del manufatto edilizio sono di tipo tradizionale: pareti intonacate e tinteggiate con una colorazione pastello sul giallo, con finiture in pietra e mattoni per alcuni muretti, per alcune cornici di vani porta, per la facciata principale (est) dell'edificio uffici/vendita, per le colonne dei portici e per i muretti di sostegno del terreno realizzati per la sistemazione esterna.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Il manto di copertura è stato realizzato con coppi di laterizio; lo sporto di gronda e le coperture dei portici sono costituiti da travetti di legno e pianelle. Per gli infissi esterni sono stati impiegati dei portelloni di legno verniciato; nelle finestre del piano terra non dotate di portelloni sono state apposte delle grate in ferro.

I marciapiedi sono stati pavimentati con mattoni di laterizio; sul lato ovest tra l'edificio foresteria e l'edificio uffici (piano primo) è presente una corte/terrazza in quota con il piano (quindi quota +7,15) con pavimento in cemento spazzolato, mentre sul lato opposto (ovest) si trova una grande terrazza di circa 365 mq, anch'essa con pavimento in cemento, su cui si affaccia la sala degustazione/mensa e che costituisce la copertura di alcuni locali della cantina (quota +4,70); una ulteriore terrazza con superficie di circa 88 mq è posta sul lato ovest, alla quota della foresteria (+7,15).



Foto 14\_ Lato ovest: vista delle terrazze e della foresteria



Foto 15\_ Copertura dell'officina

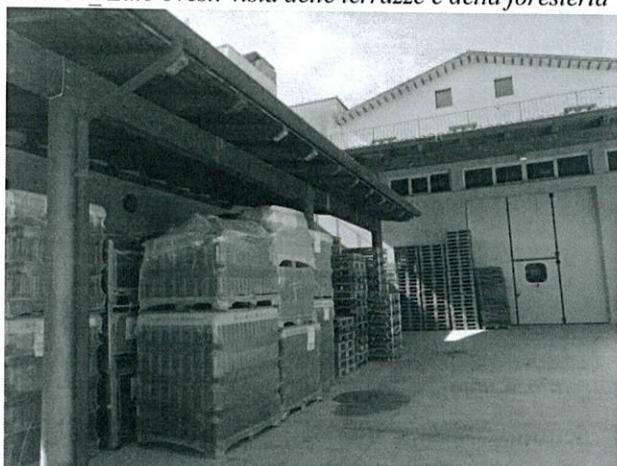


Foto 16\_ Lato ovest: Cantina e Tettoia

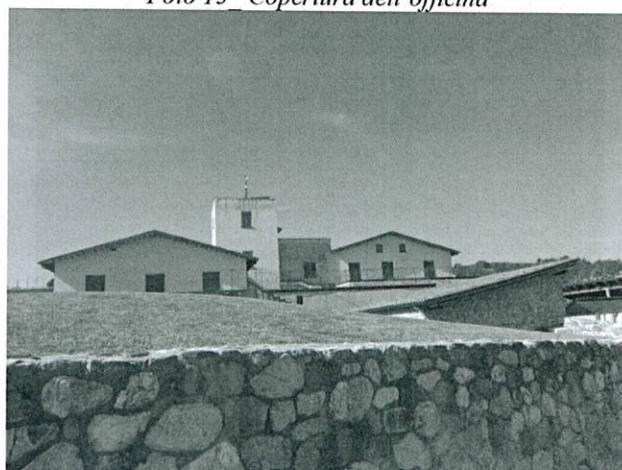


Foto 17\_ Vista d'insieme lato ovest

Nella zona ad ovest del complesso edilizio, a quota 0,00 si trovano gli edifici di servizio posti a diretto contatto con la cantina e quindi funzionali all'attività di vinificazione: l'officina, i locali tecnici e le tettoie.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Tali manufatti sono stati realizzati con le stesse caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio principale, cui sono per lo più direttamente collegati; fanno differenza solo i pilastri delle tettoie, che sono in acciaio e sostengono un tetto con struttura di legno costituita di travi e tavolato. La fondazione dell'edificio è stata realizzata mediante una platea di calcestruzzo armato posta su pali di 20 m; sopra la piattaforma è stato realizzato un vespaio aerato con casseri a perdere in plastica alti cm 60, con soprastante soletta di 30 cm dal colmo del cassero, armata con doppio foglio di rete metallica Ø 12 a maglia quadrata 20x20, che ha reso tutti piani carrabili da mezzi di qualsiasi peso. Il vuoto sanitario risultante permette di ottenere una perfetta salubrità dei locali soprastanti contro gli effetti dell'umidità e del ristagno di gas nocivi alla salute come il pericoloso Gas Radon. L'intercapedine è stata utilizzata per il passaggio degli impianti: rete fognaria con canalizzazioni e pozzetti separati per le acque nere, meteoriche e di lavaggio, impianto di aspirazione della CO<sub>2</sub> e dell'Aria Saturata che converge verso una vasca di decantazione posta a valle dei pozzetti di prelievo della fossa Imhoff, a sua volta collegata alla fertirrigazione aziendale.

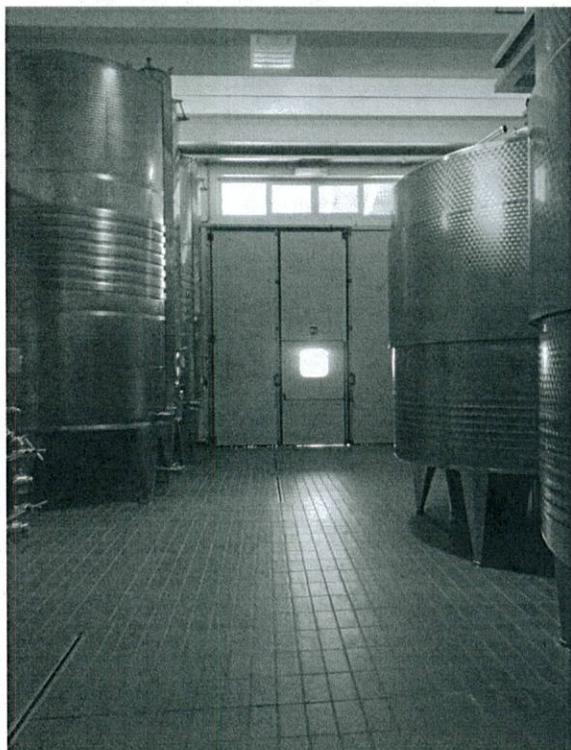


Foto 17\_ Piano Seminterrato: Cantina

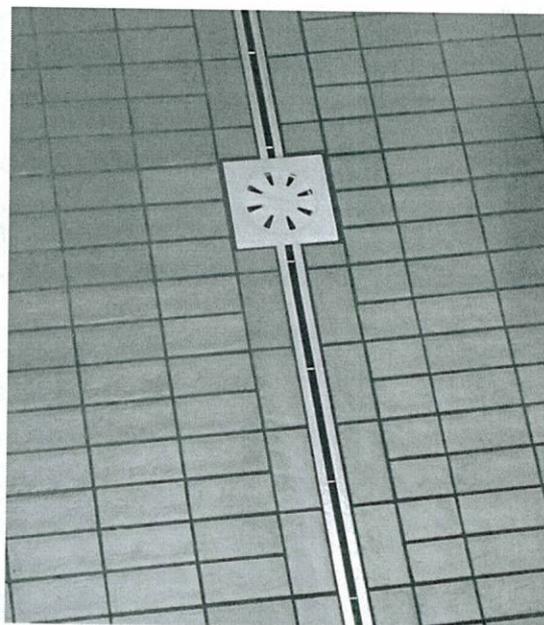
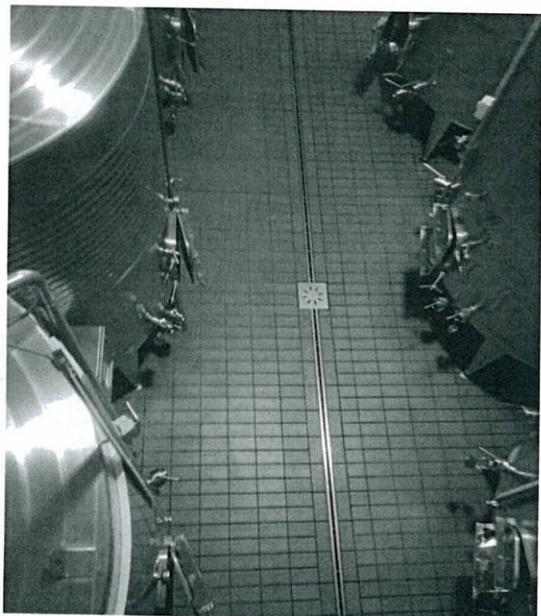
La descrizione dell'interno inizierà dal piano seminterrato, cioè dai locali destinati alla vinificazione, il cui ingresso si trova sul lato ovest; qui si arriva mediante una sistemazione del terreno ,mediante una rampa che gradualmente consente il passaggio dalla quota di ingresso alla proprietà (dalla strada provinciale) alla quota della cantina che si trova a circa sette metri più in basso.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Dall'ingresso sul lato ovest si entra direttamente nella cantina, posto a quota 0.00, costituita da un vasto ambiente ad L di 422 mq circa, oltre ad un altro locale cantina/stoccaggio adiacente di 64 mq; tale vano ha un'altezza di 6.00 m ed è pavimentato con piastrelle di klinker di colore rosso. In tutta l'area Cantina i pavimenti sono stati realizzati in Klinker industriale da 19 mm con una ripartizione degli spazi realizzati in maniera tale di avere pendenze del 1,5% al fine di facilitare lo scolo dell'acqua per la pulizia. Negli impluvi delle pendenze sono state poste delle pilette/griglia e/o canalette di scolo in acciaio INOX AISI 304 a loro volta collegate alle tubazioni che convergono in un'unica vasca di scolo; le tubazioni sono state posizionate con pendenze adeguate a restare negli spazi dell'intercapedine e garantire l'assenza di ogni ristagno. Prima della caduta nella vasca di decantazione quattro aspiratori estraggono la CO<sub>2</sub> come sistema di sicurezza per la salute dei lavoratori, per l'incubazione dei batteri ed è predisposta per l'eventuale compressione e produzione di ghiaccio secco.



*Foto 18 \_ Piano Seminterrato: Pavimento in klinker con impianto di scolo/areazione*

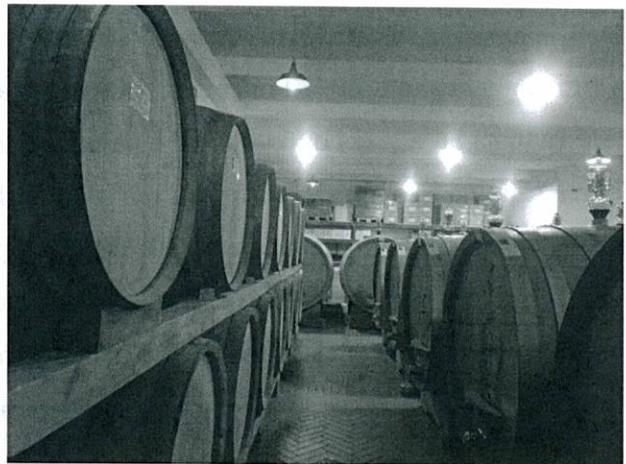
Verso sud si trovano la bottaia e la barricaia, ossia il locale in cui sono collocate le barrique per l'affinamento del vino, rispettivamente di 96 mq e 225 mq, anch'esse pavimentate con piastrelle di klinker e presentano un'altezza di 4 m; ci sono inoltre i locali destinati all'imbottigliamento e un locale per l'affinamento in Vetro, che hanno entrambi un'altezza di 4 metri e una superficie rispettivamente di 131 mq e di 240 mq.

Il locale imbottigliamento ha un'uscita diretta all'esterno riparato da una tettoia.





*Foto 19 - Barricaia*



*Foto 20 – Bottaia*



*Foto 19 - Magazzino*



*Foto 20 – Cavedio a ovest*



*Foto 21 - Laboratorio*



*Foto 22 – Appassimento uve*

La cantina è circondata sui due lati ovest e nord da un cavedio di areazione, utilizzato per il passaggio degli impianti; sul lato nord invece si trovano locali accessori, quali servizi igienici, locale pompa e uno spazio utilizzato come magazzino. Anche questi ultimi locali sono pavimentati con piastrelle di klinker.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)





Foto 23 – Vista delle passerelle di acciaio



Foto 24 – Vista della passerella in acciaio

Nel piano più basso della struttura è stato ricavato il locale tecnico che consente un'alimentazione degli impianti di termoregolazione delle vasche. Per un originale sistema di vasi comunicanti quest'insediamento del locale tecnico consente di evitare l'inquinamento del vino in caso di guasto delle fasce di raffreddamento dei fermentatori.

Al piano interrato soppalcato si trovano il laboratorio di 28 mq, con un'altezza di 2,70 m e pavimentato con doghe di legno, la zona destinata all'appassimento delle uve di circa 138 mq, quest'ultimo con pavimento in quarzo spazzolato.

Tutti i locali del piano seminterrato e soppalcato sono intonacati e tinteggiati, completi di tutte le opere di finitura ed impiantistica. La cantina nelle parti a doppia altezza è attraversata da passerelle in acciaio, che collegano le parti soppalcate e allo stesso tempo consentono un controllo dall'alto dell'impianto di vinificazione.



Foto 25 – Vista delle passerelle di acciaio

Al piano terra, posto a quota +4.70, si sale attraverso il vano scala, che include al suo interno il vano ascensore, rimasto al grezzo e dove l'impianto di elevazione non è stato installato; le scale sono complete di finiture di pregio, con pavimentazione in pietra di trani e intonaco tinteggiato alle pareti. Al piano terra si trovano la sala degustazione di 194 mq, collegata direttamente alla grande terrazza esterna cui si affaccia con numerose finestre lungo i lati a sud, est e nord, dotati di infissi in legno naturale. Può ospitare 200 persone sedute; annessa c'è la cucina ed i servizi.

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)





Foto 26 – Sala degustazione



Foto 27 – Cucina



Foto 28 – Sala degustazione

igienici. La zona è pavimentata con gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, le porte sono in legno e la copertura a vista mostra travi e tavolato in legno. Anche i bagni sono pavimentati e rivestiti in gres porcellanato, con finiture di qualità medio-alta. La scala conduce anche al piano primo, dove si trovano gli uffici/vendita prodotti dell'azienda agricola e la foresteria.

Gli uffici sono ben rifiniti: pavimento in parquet, tetto a vista con struttura realizzata con capriate di legno, travetti e tavolato di legno, pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti anche alcuni arredi fissi, come la libreria in legno che funge da parete divisoria tra la zona uffici posta a quota 7,15, più pubblica, con la zona più privata posta a quota +7.85, cui è collegata mediante una scaletta



Foto 26 – Sala degustazione

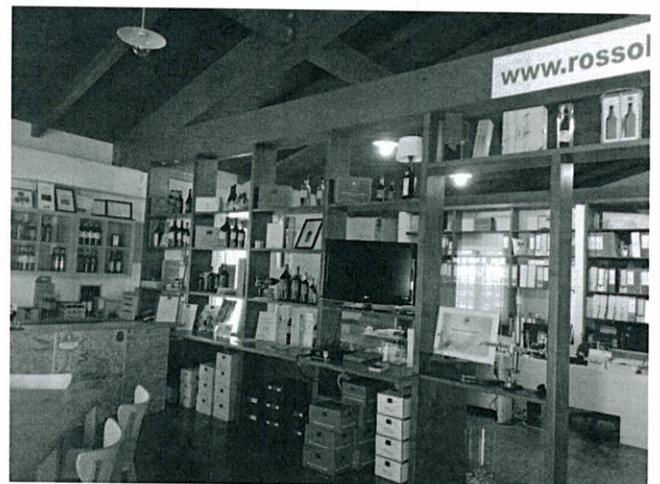


Foto 27 – Cucina

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



E' presente un'altra parete divisoria / libreria in legno posta a frazionare ulteriormente l'ufficio di circa 130 mq. Il locale è diviso in due parti una per la vendita ed una per la gestione commerciale. La foresteria si trova allo stesso livello dell'ufficio, quindi quota +7.15; ad essa si può accedere dall'esterno, attraverso la hall, che si apre dalla corte esterna (terrazza), oppure direttamente dal portone posto sul lato ovest del blocco nord del complesso edilizio. E' stata progettata per ospitare 9 suites.

I tetti della parte interna hanno luci superiori ai 14 mt con struttura portante in legno lamellare, il soffitto è composto da più strati: il supporto a vista è realizzato in tavole mentre il secondo livello è composto da polistirene espanso estruso che non contiene CFC, HCFC e HFC come gas espandenti e contribuisce alla riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera, il tutto nell'ottica di costruire un'Azienda ad impatto Ambientale Positivo.

Gli uffici, la foresteria e la sala degustazione hanno il tetto in legno lamellare ed il pavimento in parquet rendendo gli ambienti molto caldi ed accoglienti.

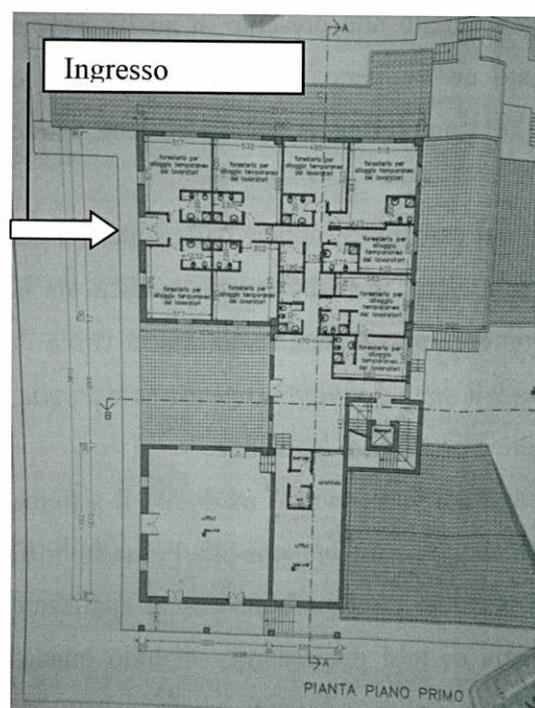
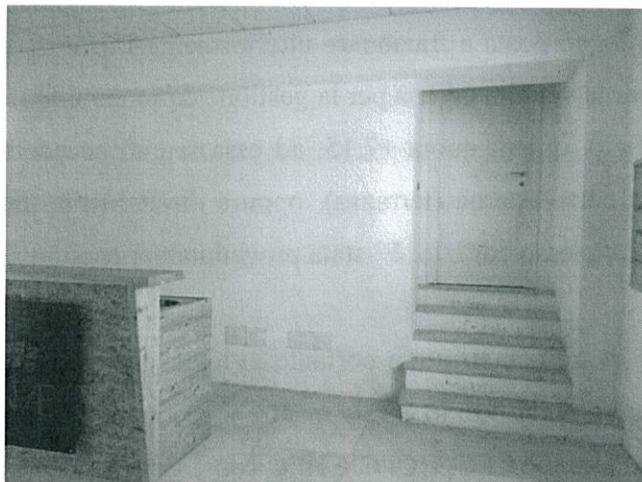


Foto 28- E

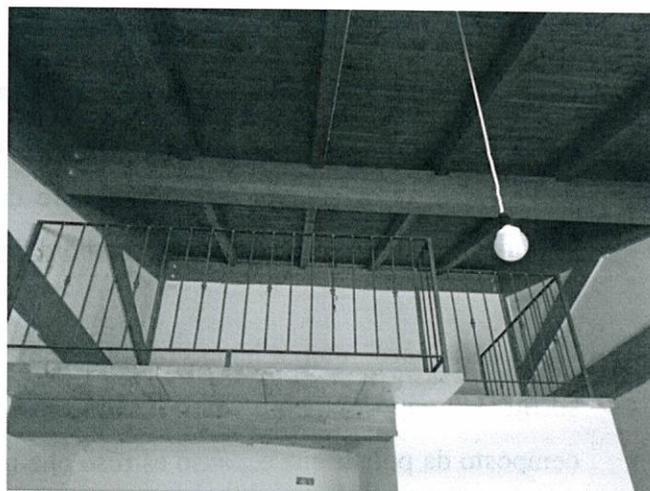
L'attività della foresteria in realtà non è stata mai avviata; i lavori sono stati completati, tanto che i locali sono oggetto dell'ultima agibilità rilasciata dal comune, tuttavia non sono stati installati tutti gli apparecchi igienici (wc e lavabi), mancano le placche ed frutti dell'impianto elettrico (il cablaggio dei cavi è stato eseguito), gli infissi interni e gli apparecchi illuminanti; quindi anche se gli impianti sono stati realizzati completamente non sono stati messi in funzione. La pavimentazione anche in questo caso è costituita da parquet uguale a quello degli uffici, il tetto è a vista con struttura principale e secondaria in legno e tavolato di legno.

Alcuni locali sono parzialmente soppalcati; i soppalchi hanno pavimento realizzato con tavole di legno e parapetti in ferro. La foresteria è costituita da nove stanze ognuna dotata di servizio igienico privato, che si distribuiscono lungo un corridoio centrale che va dalla hall all'uscita esterna sul lato ovest, in cui si trovano un ulteriore servizio igienico ed alcuni locali di servizio.





*Foto 29 – Hall*



*Foto 30 – una delle stanze della foresteria*

L'edificio è allacciato a tutti i servizi pubblici; sono stati realizzati infatti tutti gli impianti a rete, di cui il proprietario ha fornito gli schemi, rispondenti con quanto approvato mediante le autorizzazioni comunali.

L'impianto fognario non è allacciato alla rete comunale, in quanto non presente in quella zona e pertanto ai fini della agibilità dell'impianto è stato creato un impianto fognario autonomo che prevede la realizzazione di tre tipologie di smaltimento delle acque reflue: acque meteoriche, acque bianche e acque nere.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai canali di gronda e dalle superfici dei terrazzi e delle strade convoglia gli scarichi nel Fosso Valle Nera; in realtà è stata predisposta la linea per un'eventuale raccolta per uso irriguo, ma al momento non è stata realizzata la vasca di raccolta. Le acque meteoriche provenienti dai fossetti stradali sono convogliati al torrente Puglia, attraverso un sistema di canalizzazione con tubazioni, griglie e pozzetti di ispezione.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere provenienti dall'edificio avviene mediante il sistema della sub – irrigazione; un pozzetto di raccolta convoglia le acque nere e bianche alla Fossa Imhoff, da cui a seguito del trattamento passano al pozzetto di ispezione, dove possono essere analizzate prima di essere immesse nel terreno, attraverso un sistema di tubi disperdenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Relativamente alla linea elettrica i proprietari a proprie spese hanno interrato la linea MT che attraversava il vigneto, su cui gravava una servitù che è stata pagata al vecchio proprietario; per rispondere inoltre alle esigenze di funzionamento della cantina è stata costruita una Cabina Enel adeguata, in luogo di quella vecchia preesistente, con la attivazione di un contratto di 70 Kw,





Il collegamento elettrico è stato esteso anche all'invaso naturale presente lungo il Fosso Valle Nera, nei pressi della cantina, che viene utilizzato per alimentare la stazione di pompaggio dell'impianto di irrigazione del prato, del frutteto e degli arbusti. Il laghetto, come anche l'altro artificiale sono recintati secondo quanto autorizzato con atto regionale.

All'interno del laghetto esiste un pozzo artesiano.

La struttura è allacciata inoltre alla linea pubblica del gas e all'acquedotto comunale, alla linea telefonica e alla linea dati; la proprietà è dotata di impianti ausiliari all'avanguardia consistenti in impianto di videosorveglianza, di sistema streaming, di impianto di isolamento dei campi elettromagnetici, di impianto di termoregolazione delle vasche (per il processo di vinificazione), di sistema di aspirazione della CO<sub>2</sub> nelle cantine, impianto di trasporto aria compressa, impianto di trasporto ossigeno, impianto di trasporto acqua denaturata, impianto di trasporto aria satura, impianto di condizionamento cantina, impianto di lavaggio a pavimento cantina; dotazioni queste che vanno ad incrementare il valore della struttura.



Foto 31 – Foresteria: una delle stanze



Foto 32 – Corridoio della foresteria



Foto 33 – Corridoio della foresteria

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)





Foto 34 – Foresteria



Foto 35 – Uno dei servizi igienici



Foto 36 – Vano ascensore

E' stata realizzata anche una linea antincendio alimentata dal laghetto naturale di cui sopra, cui è collegato. Tutti gli impianti a rete sono stati interrati, a partire dal punto di presa esterno alla proprietà dell'azienda.

Nei piani residenziali le tubazioni degli impianti sono state realizzate tutte sottotraccia mentre nei piani di produzione sono stati realizzati tutti con canale ispezionabili di dimensione superiore alle necessità progettuali in previsione di futuri ampliamenti. Ogni impianto viaggia su una o più tubazioni separate con scatole di derivazione - scatole frutto separate nel rispetto delle normative vigenti.

La rete di distribuzione di tutti i servizi a rete è stata realizzata a maglia in maniera tale di garantire il servizio in qualsiasi condizione di funzionamento, manutenzione ordinaria e guasto; tutti i componenti degli impianti sono stati scelti tra i migliori produttori con un'attenta verifica delle schede tecniche, condizioni di funzionamento valutazione dei massimi livelli di sicurezza

L'edificio, sia internamente, sia esternamente, è in ottime condizioni di manutenzione; restano solo da completare le sopradescritte opere di finitura della foresteria (w.c. e lavabi nei servizi igienici, frutti e placche dell'impianto elettrico, porte interne, ventilconvettori). Gli infissi esterni della foresteria, degli uffici e della sala degustazione sono di ottima fattura, in quanto si tratta di portoni o portelloni in legno in stile alla mercantile; anche le porte interne della cantina sono state realizzate nello stesso stile. La porta esterna di ingresso alla cantina è di tipo industriale, funzionale all'attività, dotata anche del passaggio uomo.

Durante il sopralluogo la sottoscritta CTU ha verificato le misure dei locali riscontrandone la conformità con gli elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali, in particolare ai disegni



allegati ai certificati di agibilità, e alle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia del territorio (gli elaborati grafici sono riportati negli allegati 5 e 6).



Foto 37 – Portoncino dell'ufficio

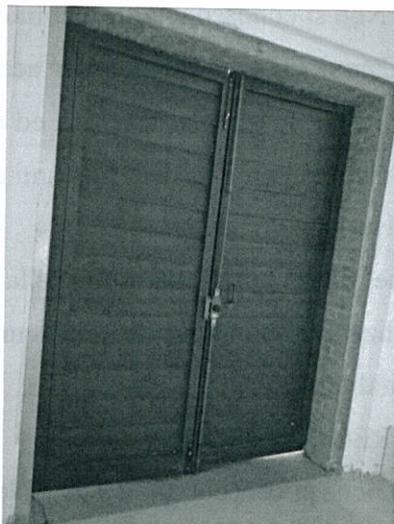


Foto 38 – Hall Foresteria



Foto 39 – Sala degustazione

**Viabilità interna:** gli appezzamenti che costituiscono l'azienda sono serviti da una rete di piste. Capezzagne, con piano viario sterrato, che permettono alle maestranze e ai mezzi meccanici di raggiungere le zone di lavorazione. Le strade sono state realizzate secondo buone tecniche progettuali e costruttive e si presentano in sufficienti condizioni d'uso.

**Recinzioni:** per l'intera proprietà con Permesso di costruire n. 61/2004 è stata autorizzata la realizzazione di recinzioni che isolano la proprietà da eventuali attacchi di cinghiali o di altri animali selvatico. Solo in parte tale recinzione è stata realizzata (in particolare intorno agli invasi). Per il resto sono stati realizzati i letti di posa ed i camminamenti. Ma dovranno essere infissi i pali in legno e tesa la rete metallica a maglia quadrata zinco-plasticata, che ha un'altezza di 120 cm.

**Dotazioni Impiantistiche di avanguardia relative all'impianto di vinificazione:**

Il locale di fermentazione è progettato per ospitare gli impianti di Termoregolazione Caldo Freddo che consente l'utilizzo della Tecnologia della Criomacerazione; l'impianto di Controllo e Comando inoltre consente l'utilizzo della Tecnologia della Microossigenazione. Queste due tecnologie sono diffuse solamente nelle migliori Cantine Francesi. L'isolamento dei campi elettromagnetici, l'aspirazione della CO<sub>2</sub> e dell'Aria Saturata, l'area a microclima controllato per l'appassimento, la videosorveglianza con collegamento streaming 24h di 9 web-cam, gli impianti centralizzati di acqua depurata, aria compressa, azoto ed ossigeno, il controllo del microclima ed un laboratorio dotato degli stessi circuiti sono ancora oggi le tecnologie d'avanguardia che, dal momento della progettazione e realizzazione della Cantina, la fanno ritenere tra quelle tecnologicamente più avanzate d'Europa. I campi elettromagnetici invecchiano ogni tipo di cellula. La teoria del decano

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



degli enologi italiani ritiene che questi campi influenzino negativamente anche il naturale invecchiamento del vino. Il progetto unico e aziendale permette di evitare la presenza di questi campi per oltre il 70% del tempo. Non si conoscono altre Cantine del Mondo che abbiano raggiunto questi risultati. In Cina usano i Campi Elettromagnetici per accelerare l'invecchiamento del vino. Ogni piano è stato progettato per avere un'attività specifica ed è stato dotato di impianti adeguati alla sua funzione, funzionando in modo autonomo. Gli Impianti di Cantina sono tutti in IP 66 per la protezione da acqua, umidità e polveri.

Gli impianti esterni di produzione, come quelli realizzati nella terrazza coperta di ricevimento e selezione delle uve, sono stati realizzati in blindosbarre con alcuni livelli di sicurezza superiore agli standard previsti dalle normative italiane

#### LOCALE TECNICO DI TERMOREGOLAZIONE

Nel locale tecnico di Termoregolazione si concentrano i vari collettori degli impianti:

1. Termoregolazione delle Vasche
2. Impianto termico dei locali
3. trasferimento del vino
4. acqua sanitaria calda
5. acqua sanitaria fredda
6. aria compressa
7. azoto
8. ossigeno
9. sistema di controllo e comando

tutti calcolati per l'utilizzo di tubazioni in Acciaio Inox AISI 304 e 316

- 1) L' Impianto di Termoregolazione delle vasche è previsto a doppio circuito di alimentazione separato per il caldo ed il freddo con elettrovalvole di controllo per tre diverse fasce di alimentazione. Il cablaggio del sistema prevede l'esercizio su quattro diversi livelli di controllo in centrale, a bordo macchina, dal sistema informatico interno, da remoto attraverso rete telefonica mobile. Le alimentazioni dei vari circuiti del caldo e del freddo sono state progettate per essere gestite a temperature variabili attraverso polmoni e scambiatori di calore. E' un progetto unico che permette la variazioni delle temperature di fermentazione in tempi infinitesimali che consente l'utilizzo della tecnologia della CRIOMACERAZIONE ancora relativamente conosciuta in Umbria ed in Italia.
- 2) L' Impianto di riscaldamento e raffreddamento centralizzato dei locali è stato concepito con la stessa tecnologia al fine di ridurre i costi di esercizio; l'impianto è alimentabile con

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



scambiatori e polmoni diversi a seconda delle migliori temperature di esercizio utilizzando un gruppo pompe dedicato ad ogni struttura, come ad esempio alla barricaia e bottaia, al magazzino del vetro, al locale imbottigliamento, al laboratorio, per citare solo quelli strettamente connessi all'impianto di vinificazione.

- 3) Impianto per il trasferimento del vino: la Cantina è dotata di alcune tubazioni in Acciaio Inox AISI 316 alimentare dislocate nei vari locali della vinificazione e del confezionamento che servono al trasferimento del vino in sicurezza alimentare dalle vasche al filtro e dal filtro all'imbottigliamento. In questo locale c'è il punto di smistamento dove può essere alloggiato qualsiasi tipo di filtrazione e pastori
- 4) L'impianto di acqua sanitaria fredda, alimentata oltre che dall'acquedotto comunale, anche dal pozzo artesiano e dai laghetti aziendali, possono collegare in maniera separata tutti o parte degli impianti ad un impianto di filtrazione con stazione di pompaggio ad inverter alimentata direttamente oppure attraverso un serbatoio da lt 10.000 che distribuisce attraverso un collettore di alimentazione. Così, tra gli altri, possono essere alimentati in base alle necessità i seguenti locali: locale di appassimento, locali di fermentazione e stoccaggio, locale del lavaggio di botti e barriques, magazzino, bagni e spogliatoio a servizio dei locali di lavoro, locale imbottigliamento, vasca di raccolta delle uve, pressa, pastorizzazione, ricevimento delle uve, officina, laboratorio.
- 5) La stessa cosa vale per l'impianto di acqua calda sanitaria, che è in più dotato di un secondo circuito di ricircolo alimentato da una pompa adeguata a consentire l'utilizzo dell'acqua calda in pochi secondi dall'apertura del rubinetto di ogni locale.
- 6) L'Impianto di circolazione dell'Aria Compressa è stato progettato ed alimentato attraverso un compressore di aria compressa posizionato all'esterno con un sistema di separazione dei residui grassi e di essiccazione tali da consentire l'utilizzo alimentare: locali di fermentazione e stoccaggio, locale del lavaggio di botti e barriques, magazzino, locale imbottigliamento, tettoia pressa, tettoia ricevimento delle uve, laboratorio.
- 7) L'Impianto di circolazione dell'Azoto è stato progettato per essere alimentato da un produttore d'azoto alimentato attraverso un compressore posizionato all'esterno con un sistema di separazione dei residui grassi e di essiccazione tali da consentire l'utilizzo alimentare oppure con bombole di ossigeno in loco: locali di fermentazione e stoccaggio, locale del lavaggio di botti e barriques, magazzino, locale imbottigliamento, tettoia pressa, tettoia ricevimento delle uve, laboratorio.



- 8) L'Impianto di Microossigenazione è stato progettato per essere alimentato da un produttore d'ossigeno, a sua volta alimentato attraverso un compressore posizionato all'esterno con un sistema di separazione dei residui grassi e di essiccazione tali da consentire l'utilizzo alimentare oppure con bombole di ossigeno in loco. Il software di controllo consente una distribuzione fino ad un minimo di 20 mg d'ossigeno distribuito in 24 ore e può alimentare locali di fermentazione e stoccaggio: bottaia e barricaia, locale imbottigliamento, laboratorio.

LOCALE ESTERNO Aspirazione e Sollevamento: Impianti di Aspirazione della CO<sub>2</sub>. Uno dei pericoli più devastanti della cantina è la produzione dell'Anidride Carbonica che stratifica in basso ed è letale per la salute dei lavoratori, inoltre è inodore ed in caso di contatto con qualsiasi scintilla (sigaretta inclusa) può causare esplosioni. Le cantine che per adeguarsi dovrebbero affrontare spese di alcune decine di migliaia di euro generalmente preferiscono il sistema più economico di aprire manualmente porte e finestre durante la vinificazione ma questo provoca variazioni di temperature dannose alla vinificazione. La cantina è dotata invece di un innovativo sistema di estrazione che funziona grazie alla realizzazione di un sofisticato impianto di scarico delle acque di lavaggio progettato e realizzato a pendenza costante che evita qualsiasi ristagno esplosivo. Le tubazioni convergono verso un'unica vasca di decantazione con valvole di non ritorno originali che consentono agli aspiratori collegati ad ogni singolo circuito di estrarre tutta la CO<sub>2</sub> senza che questa possa entrare nella vasca di decantazione e quindi nel sistema fognante. Gli aspiratori sono comandati da un software che gestisce vari programmi di funzionamento e comanda l'accensione in caso d'intervento delle sonde. La CO<sub>2</sub> è un gas inodore ed incolore sia più pesante dell'aria e quindi si concentra nel punto più basso del pavimento cioè nelle maggior pendenza dei pavimenti dove sono state posizionate opportune pilette e canalette di scolo delle acque di lavaggio. Da queste pilette e canalette in acciaio INOX AISI 304 il gas passa nelle tubazioni e defluisce attraverso le pendenze nel punto più basso dei circuiti che è rappresentato dalle valvole di ritegno, a questo punto l'aspirazione forzata è garantita dall'aspiratore nei seguenti locali: locale di appassimento, locali di fermentazione e stoccaggio, bottaia e barricaia, locali tecnici e vano ascensore, magazzino, bagni e spogliatoio della Cantina, locale imbottigliamento.

IMPIANTI DI ASPIRAZIONE DELL'ARIA SATURA: Con gli stessi impianti ma con un sistema di comando funziona l'impianto di estrazione dell'Aria Satura che permette a locali chiusi da oltre dieci anni di mantenere un odore di legno senza puzze sgradevoli e dannose per il vino. In questi locali è facile la produzione di batteri acetici che provocano l'innalzamento della volatile.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



ISOLAMENTO DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI: E' ormai consolidato che i campi elettromagnetici influenzano negativamente l'invecchiamento di qualsiasi cellula vivente. Secondo una teoria, condivisa dal decano degli enologi Giacomo Tachis, i campi elettromagnetici invecchiano in maniera anomala anche il vino; per questo è stato progettato un sistema unico nel suo genere che isola i campi elettromagnetici della cantina per oltre il 70% dell'anno.

VIDEO SORVEGLIANZA in streaming live 24h: Questo impianto venne progettato e realizzato per sviluppare un sistema commerciale denominato "Club dei Vini Unici", una joint venture con una società maltese di diritto anglosassone. Il progetto prevede la cessione di quote vigna per 15 anni con un contratto di Time share di diritto anglosassone che danno diritto all'alloggio nella foresteria della Cantina e la spedizione in qualsiasi parte del Mondo di 300 bottiglie di vino personalizzate ogni anno. L'impianto consiste nel collegamento di web cam di videosorveglianza nei vari locali della cantina ed all'esterno attraverso un circuito dedicato speciale ed il collegamento internet in streaming live 24h. Al circuito si accede attraverso una password consegnata ai soli soci del Club

#### Stato di Conservazione degli immobili.

Come già indicato nel precedente paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile, la proprietà è ben mantenuta e quindi si trova in ottime condizioni di conservazione, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e alla parte impiantistica.

Non sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o perdite delle tubazioni. Poiché per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di agibilità (Allegato n. 6) in epoca recente (2011 e 2012) sono stati depositati presso l'ufficio tecnico comunale i certificati di collaudo statico e le dichiarazioni in data recente di conformità degli impianti e di conformità rispetto alle normative per il risparmio energetico.

Poiché l'immobile è stato costruito con atti antecedenti al 2011 non è provvisto di sistemi di produzione di energia provenienti da fonti rinnovabili, oltre al fatto che trovandosi in ambito sottoposto a tutela paesaggistica sarebbe esonerato da tale obbligo.

Gli appezzamenti di terreno sono regolarmente coltivati e mantenuti, in quanto, a parte una porzione del frutteto, che è gestita direttamente dal legittimo proprietario, il resto è stata concessa in affitto a diversi soggetti. Lo stato agronomico e vegetativo delle vigne risulta decisamente buono, per il fatto che sono praticate costantemente le ordinarie cure colturali, ossia gli interventi necessari per tenere in vigore la piantagione e garantire la produzione di uve per la vendemmia.



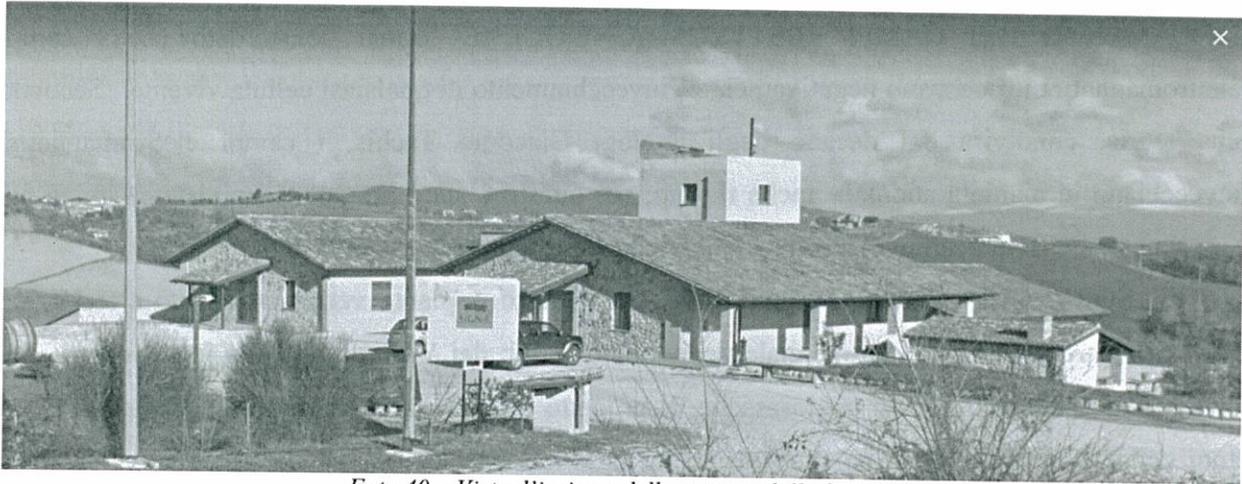


Foto 40 – Vista d'insieme della cantina dalla SP 414

### Urbanizzazioni e dotazioni

La proprietà oggetto della presente perizia ricade in area agricola, ma risulta completamente urbanizzata, come descritto nella sezione precedente di descrizione dell'immobile. Riepilogando la struttura è dotata di:

Linea elettrica, linea telefonica, linea dati, allaccio all'acquedotto pubblico, allaccio alla rete del gas metano, sistema di smaltimento delle acque reflue bianche nere e meteoriche.

### Bacini di accumulo idrico.

L'azienda risulta dotata di un sistema integrato per la gestione delle risorse idriche, costituito da un invaso naturale, da un pozzo artesiano e da un laghetto artificiale autorizzato sulla p.lla 64 del foglio catastale n. 69 con DIA prot. 8388 del 08/09/2008; questi alimentano l'impianto antincendio e l'impianto di irrigazione a goccia del frutteto e l'impianto di irrigazione degli arbusti e del prato. Il laghetto recintato è dotato di impianto di videosorveglianza; dista circa mezzo chilometro dalla cantina. L'impianto irriguo serve il frutteto di circa 2 ettari; è servito da un impianto irriguo fisso a goccia, dotato di condotte di adduzione in P.E. interrato e di ali gocciolanti in P.E. fuori terra, disposte lungo i filari del frutteto. Prima di essere immessa in rete, l'acqua viene sottoposta a un trattamento di dissalazione mediante un sistema ad osmosi inversa, con un successivo passaggio nell'impianto di filtrazione. L'impianto di irrigazione è esteso al prato e agli arbusti mediante tubi in polietilene di sezione adeguata. L'impianto irriguo è perfettamente funzionante ed in condizioni d'uso ottimali, visto che la cantina è tuttora funzionante.



*Calcolo delle superfici commerciali.*

<b>Piano Seminterrato quota 0,00</b>							mq
	42,80	x	43,60	x	1,00	=	<b>1866,08</b>
a detrarre	15,00	x	19,49	x	-1,00	=	<b>-292,35</b>
locale tecnico	6,65	x	3,90	x	1,00	=	<b>25,94</b>
	1,55	x	3,00	x	1,00	=	<b>4,65</b>
Officina	6,50	x	10,70	x	1,00	=	<b>69,55</b>
Tettoie	15,00	x	4,60	x	0,50	=	<b>34,50</b>
	4,50	x	8,00	x	0,50	=	<b>18,00</b>
	16,80	x	6,60	x	0,50		<b>55,44</b>
							<b>1781,81</b>

<b>Piano Terra quota +4,70</b>							mq
	32,30	x	13,52	x	1,00	=	<b>436,70</b>
	10,20	x	1,70	x	1,00	=	<b>17,34</b>
Soppalco legno	5,00	x	6,40	x	1,00	=	<b>32,00</b>
Locale tecnico	5,50	x	9,45	x	1,00	=	<b>51,98</b>
Portico	18,00	x	3,40	x	0,30		<b>18,36</b>
a detrarre v. scala	5,52	x	1,00	x	-1,00	=	<b>-5,52</b>
Terrazza degustazione	367,84			x	0,10		<b>36,78</b>
							<b>587,64</b>

<b>Piano Primo quota +7,15</b>							mq
Corpo di fabbrica	13,52	x	16,98	x	1,00	=	<b>229,57</b>
	10,00	x	11,20	x	1,00	=	<b>112,00</b>
	14,60	x	21,70	x	1,00	=	<b>316,82</b>
a detrarre v. scala	4,72	x	4,42	x	-1,00	=	<b>-20,86</b>
							<b>637,53</b>
Portico sud	17,00	x	2,45	x	0,30	=	<b>12,50</b>
Terrazzo est	14,60	x	6,00	x	0,30	=	<b>26,28</b>
Terrazzo nord_ impianti	3,20	x	5,80	x	0,10	=	<b>1,86</b>
Corte ingresso hall	10,00	x	10,50	x	0,10	=	<b>10,50</b>
Corte-SC (9040-1782)	7258			x	0,10	=	<b>725,8</b>
							<b>776,94</b>
<b>SOMMANO PIANO PRIMO</b>							<b>1414,47</b>
<b>Sommano Superfici commerciali totali</b>							<b>3783,92</b>

Sopra si è riportato il calcolo delle superfici commerciali dell'edificio oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agazia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel calcolo della superficie commerciale dell'edificio, in base ai criteri ufficiali forniti dalla agenzia delle entrate e da tecnoborsa, le pareti perimetrali sono state considerate per tutto lo spessore, in quanto inferiore a 50 cm; non ci sono muri in comunione con altre proprietà o unità immobiliari. La valutazione del piano seminterrato è stata fatta per intero in quanto trattasi di locali funzionali all'attività, per cui è influente la posizione seminterrata. Inoltre le tettoie essendo utili e funzionali allo svolgimento dell'attività vinificatoria, sono state considerate al 50 %,

### **INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Vincoli gravanti sulla proprietà, come risultanti dal contratto di mutuo del luglio 2005:

1. Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Gualdo Cattaneo trascritto a Spoleto il 17/04/1992 al n. 1605 di formalità;
2. Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritto a Spoleto il 30/3/1994 al n. 858 di formalità;
3. Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Gualdo Cattaneo, trascritto in Spoleto il 18/01/0997 al n. 275 di formalità;
4. Vincolo di inedificabilità e destinazione d'uso a favore del Comune di Gualdo Cattaneo, trascritto in Spoleto il 19/07/2002 ai n.ri 2394 e 2395 di formalità;
5. Vincolo di inedificabilità e destinazione d'uso a favore del Comune di Gualdo Cattaneo, trascritto in Spoleto il 9/03/2005 ai n.ri 624 e 625 di formalità;
6. Ipoteca iscritta a Spoleto il 30/04/2003 al n. 402 di formalità a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto Spa per euro 1.476.000,00;
7. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 30/04/2003 al n. 403 di formalità a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto Spa per euro 1.452.000,00
8. Ipoteca iscritta a Spoleto il 10/08/2005 al n. 4252 Reg. Gen – n. 1098 Reg.Part, su beni immobili siti in Gualdo Cattaneo (PG);
9. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario immobili siti in Gualdo Cattaneo (PG), Reg. Part. 323, 324, 325- Reg. Gen 1593
10. Atto Esecutivo o Cautelare\_ Verbale di Pignoramento Immobili, 04/07/2017 Numero di repertorio 679/2017\_ Nota di trascrizione Registro generale n. 2772, Registro particolare n. 2057.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



## **TITOLI AUTORIZZATIVI E AGIBILITA'**

La ricerca degli atti autorizzativi presso gli uffici comunali, ha condotto all'acquisizione della documentazione di seguito elencata, riportata in copia nell'Allegato 6:

1. Permesso di Costruire n. 49 del 28/06/2002 con Autorizzazione allo scarico per sub irrigazione
2. Permesso di Costruire n. 12 del 28/02/2005
3. Agibilità parziale del 04/01/2006, prat. 2354/04 del fabbricato ad uso "Cantina ed impianto di vinificazione"
4. Permesso di Costruire n. 108 del 29/09/2008 con fine lavori al 21/12/2010
5. DIA prot. n. 8388 del 08/09/2008 per installazione e revisione di impianti tecnologici con fine lavori al 27/12/2010
6. Permesso di Costruire n. 61 del 29/06/2004 per realizzazione di recinzione agricola
7. Agibilità parziale prat. 3098/2008 del 17/02/2011 riferita al Permesso di costruire 108/2008
8. Agibilità parziale prat. 3098/2008 n. 16 del 31/05/2012 riferita al Permesso di costruire 108/2008

## **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Poiché l'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio di regolari atti autorizzativi da parte del comune, la consistenza e la destinazione d'uso sono conformi alla destinazione di zona agricola.

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che l'immobile risulta conforme agli elaborati allegati all'ultima autorizzazione edilizia e agli allegati alle due certificazioni di agibilità rilasciate nel febbraio 2011 e nel maggio 2012. La tettoia esterna non presente nelle planimetrie suddette si configura come opera pertinenziale ai sensi del T.U. (Testo Unico L. 1/2015 e RR. 2/2015) art. 21, co. 3 lett. i).



## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il complesso immobiliare di cui alla p.lla 60 del foglio del catasto fabbricati n. 78 del comune di Gualdo Cattaneo e parte dei terreni elencati nella sezione "Descrizione degli immobili" sono utilizzati da terzi mediante regolari contratti d'affitto registrati, di cui si riporta di seguito un riepilogo (Allegato 10).

Conduttore	Affittuario	Stipula	Canone	Consistenza 10,3549 ha
	Villa Mora Soc. Agricola s.r.l. nella persona di	28/05/2013  Scadenza 27/05/2028	2317  €/anno	Foglio 69: p.lle 130, 131, 135 Foglio 78: p.lle 12; 13; 14; 16; 18; 34; 35; 36; ex p.lla 15: 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589; ex p.lla 17: 592, 593;; ex p.lla 37: 581, 582; ex p.lla 121: 563, 564, 565, 566; ex p.lla 518: 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559.

Il valore del canone pari a 2317 €/anno deriva dalla detrazione percentuale dal canone pattuito di 2500€/anno della quota spettante per 0,8190 ha che costituiscono terreni non oggetto di pignoramento ma inclusi nel contratto di affitto.

Concedente	Affittuario	Stipula	Canone	Consistenza 3,5770 ha
Az. Agr. Podere Casale di Monte- falco, nella persona di	s.r.l. nella persona di	28/05/2013  Scadenza 27/05/2028	850 €/anno	Foglio 78: ex p.lla 65: 614, 615, 616, 617
Concedente	Affittuario	Stipula	Canone	Consistenza 3,5210 ha
Az. Agr. Podere Casale di Monte- falco, nella persona di		23/06/2014  Scadenza 31/05/2034	1000  €/anno	Foglio 78: ex p.lla 83: 612, 613; p.lle 127; 62; 63; 64
Concedente	Affittuario	Stipula	Canone	Consistenza 2,3020 ha
Az. Agr. Podere		23/06/2014	1500	Foglio 78: ex p.lla 31: 567, 568,

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Fonte Luglio s.s., nella persona di _____	_____	Scadenza 22/06/2034	€/anno	569; ex p.lla 32: 590, 591; p.lle 29; 30; 54; 515; 516; 521
Concedente	Affittuario	Stipula	Canone	Consistenza 8,1061 ha
Az. Agr. Podere Casale nella persona di _____	_____ s.r.l. nella persona di _____	02/02/2015 Scadenza 01/02/2035	30000 €/anno	Foglio 69: p.lle 64; 512; ex p.lla 221: 582, 583, 584, 585, 586, 587; ex p.lla 510: 577, 578; ex p.lla 518: 579, 580, 581; Foglio 78: p.lle 514; 517; 520; 526; 61; 56; 57; 58; 1; 2; ex p.lla 3: 607, 608, 609; ex p.lla 4: 599, 600, 601, 602; ex p.lla 5: 610, 611; ex p.lla 6: 560, 561, 562; ex p.lla 11: 570, 571, 572, 573, 574 Oltre alla cantina: F.78 p.lla 60

I restanti terreni di proprietà del'Azienda Agricola \_\_\_\_\_), sono gestiti direttamente dall'Azienda stessa. Si tratta degli immobili di seguito indicati:

Proprietà: Az. Agr. Podere _____, nella persona di _____ direttamente condotta dall'Azienda stessa.
<ul style="list-style-type: none"> <li>F. 78 P.lle: 525; 523; 524; 9; Ex. P.lla 8: 603, 604, 605, 606; ex. P.lla 7: 594, 595; Ex. P.lla 126: 596, 597, 598; Ex. P.lla 10: 575, 576, 577, 578, 579, 580;</li> <li>F. 69, Ex. P.lla 511: 575, 576;</li> <li>F. 71 P.lla 72</li> </ul>

### VISURE IPOTECARIE

La verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata per via telematica in data 20/08/2018, ha confermato che l'ultima trascrizione è quella di pignoramento, che si allega (allegato 8).

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)





vendita vitigni con coltivazioni in atto, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente relazione di stima ad un prezzo medio di 83.595 €/ha.

Da colloqui intercorsi con persone che operano nel settore, occupandosi di cantine e quindi di vigneti si è potuto fissare un valore all'ha per i vigneti oggetto della presente stima, di circa 70.000 €/ha.

Uno dei parametri più comunemente utilizzati nella compravendita dei terreni agricoli è rappresentato dalla superficie territoriale e dalla classe/qualità del soprassuolo. Si è osservato che il valore di compravendita dipende quasi esclusivamente dal tipo di coltura (arborea o erbacea) e dalle condizioni intrinseche in cui suolo e soprassuolo si trovano, con particolare riferimento alla giacitura, alla regolarità degli appezzamenti (che ha un'influenza decisiva sulle facilità delle lavorazioni agronomiche), alle pezzature di superficie (sotto una certa soglia di superficie – ha 0.50.00 - non vi è mercato significativo). I prezzi di mercato delle aree agricole nei comuni della zona, che riguardano Montefalco, Giano dell'Umbria, Gualdo Cattaneo, Castel Ritaldi, sono stati individuati per informazioni assunte presso gli imprenditori agricoli locali, studi professionali, agenzie immobiliari, organismi associativi di impresa.

Dal BUR della Regione Umbria 07/02/2018 relativo ai “Valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia” espressi dalla Commissione Regionale Espropri per la zona di Gualdo Cattaneo i vigneti DOC e IGT in classe ‘A’ sono quotati a 40.000 €/ha; questo valore può essere usato come parametro di riferimento solo in maniera limitata, in quanto si tratta di un parametro generico che non tiene conto delle condizioni e delle dotazioni dei vigneti, della giacitura e dell'età. La stessa considerazione vale per la valutazione del 2017 della CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) per cui i vigneti nella regione agraria DOC di Gualdo Cattaneo/Montefalco sono quotati 45000 €/ha.

In questo modo sono stati rilevati valori che partono da un minimo di € 40.000 a un massimo di € 45.000 per ettaro di vigneto irriguo in piena produzione, con un prezzo medio di € 42.500.

A tale valore si possono operare aggiunte e/o detrazioni: infatti, una volta individuato il più probabile valore unitario di mercato, si è proceduto ad esaminare i fattori di comodo e di scomodo che caratterizzano i vigneti in argomento: un elemento di vantaggio è certamente rappresentato dal grado di accorpamento dei terreni e dalla vicinanza rispetto alla viabilità primaria; inoltre si registra un vantaggio in relazione allo stato vegetativo in cui si trovano tutti i vigneti, che sono ben curati ed



in piena attività. Si è valutato che la presenza degli elementi di comodo incide con un incremento del 30% rispetto al valore ordinario inizialmente individuato; pertanto:

€/ha  $42.500 \times 0,30 = € 12.750$ .; si deve apportare un ulteriore incremento per le dotazioni (invasi, capezzagne, coltivazione secondo principi ecologici) di cui dispone il vigneto, quindi si attribuisce un ulteriore incremento del 30% rispetto al valore ordinario inizialmente individuato; pertanto €/ha  $42.500 \times 0,30 = € 12.750$ . Il valore risultante da tale valutazione è pari a  $42.500 + 12.750 + 12.750 =$   
**68.000 €/ha**

Considerando una media dei valori come sopra ricavati si ottiene un valore unitario medio di mercato pari a:

$$83.595 \text{ €/ha} + 70.000 \text{ €/ha} + 68.000 \text{ €/ha} = \underline{\underline{73.865 \text{ €/ha}}}$$

<u>Valore unitario di mercato</u>	Consistenza	<u>Valore dei vigneti in base al metodo comparativo</u>
€/ha 73.865	ha 23,4015	<b>€ 1.728.552</b>

#### Valutazione delle vigne con applicazione del più probabile valore di ricostruzione

La piantagione agraria è una componente indissolubile del terreno, per cui quando si parla di valore di mercato di un vigneto si fa riferimento, normalmente, sia al valore del suolo che a quello del soprassuolo. Possiamo pertanto procedere alla stima dei vigneti individuando prima il valore della terra nuda e poi, separatamente, il valore del soprassuolo, quest'ultimo stabilito attraverso il criterio del più probabile valore di ricostruzione.

Il valore di ricostruzione è calcolato a prezzi correnti e a "tecnica ordinaria", considerando cioè tutti i costi che normalmente si sostengono e le modalità di impianto che normalmente si attuano per la realizzazione della piantagione. Si sono utilizzati i prezzi comunemente praticati sul mercato locale dalle imprese specializzate del settore, con ulteriori verifiche presso i vivaisti, i rivenditori e gli installatori irrigui.

Per accertare il valore del terreno nudo si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, così come adottato nella precedente fase di stima. Sono stati rilevati i valori dei seminativi irrigui, accertando importi minimi di € 18.000 fino a massimi di € 25.000 per ettaro, per cui si prende il valore medio pari a € 21.500 (Fonti: CREA, Regione Umbria, Agenzia del Territorio, Mercato Immobiliare).

Per individuare il valore del soprassuolo si sono applicati i prezzi di mercato riferiti al costo degli interventi da attuare ordinariamente per la messa a dimora di una piantagione viticola razionale: e quindi i lavori agronomici preparatori, la concimazione di fondo, l'acquisto e la messa a dimora delle barbatelle, il tracciamento della coltura, l'installazione della spalliera, l'installazione

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



dell'impianto irriguo, gli oneri di progettazione e direzione lavori, gli utili di impresa. Aggiungendo il valore dei diritti di reimpianto si è giunti all'importo di € 25.000/ha.

Per cui, sommando i due valori (valore terra nuda + valore del soprassuolo), si ottiene:

€ 21.500 + 25.000 = € 46.500 (valore di un ettaro di vigneto al costo di ricostruzione)

Anche in questo caso valgono le considerazioni fatte precedentemente per gli elementi di comodo e di scomodo, che incidono nella medesima percentuale; pertanto:

aggiunte, € 46.500 x 0,30 = € 13.950 + altra aggiunta € 46.500 x 0,30 = € 13.950

Si ottiene così un valore per ettaro di **€/ha 74.400** (€ 46.500 + 13.950 - 13.950).

Quindi il Valore dei vigneti in base al costo di ricostruzione è dato dal valore unitario medio, come sopra ricavato, per la superficie interessata:

<u>Valore unitario dei vigneti</u>	Consistenza	<u>Valore dei vigneti in base al costo di ricostruzione</u>
€/ha 74.400,00	ha 23,4015	<b>€ 1.741.072</b>

#### Valore medio ordinario dei vigneti

Si ottiene dalla media dei valori individuati con i due differenti procedimenti di stima, ossia con il metodo comparativo e con il valore di ricostruzione:

<u>Valore metodo comparativo</u>	<u>Valore costo di ricostruzione</u>	<u>Valore medio delle vigne</u>
<b>€ 1.728.552</b>	<b>€ 1.741.072</b>	<b>€ 1.734.812</b>

#### Valutazione delle capezzagne

Le capezzagne, come già precisato, sono superfici improduttive poste al margine del vigneto ed ortogonale al senso dei filari, che è funzionale alla gestione della coltura, in quanto consente le manovre di svolta delle macchine operatrici che quindi possono avere l'accesso a ciascun interfilar. La consistenza di questo tipo di terreno agricolo ammonta a 0,652 ha in totale. Per la valutazione si è presa in considerazione la valutazione del suolo, della terra nuda (cioè si ricorre alla valutazione dei vigneti senza aggiungere il valore del soprassuolo, visto che non ci sono impianti); inoltre non si terrà conto di eventuali aggiunte per fattori di comodo, che sono stati considerati per le dotazioni nel caso della valutazione dei vigneti. Pertanto si ricorre al valore della terra nuda calcolata per i vigneti, considerando quindi per il terreno utilizzato come capezzagne il valore di €/ha 21.500.

<u>Valore capezzagne</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore delle capezzagne</u>
<b>€ 21.500</b>	<b>0,6520 ha</b>	<b>€ 14.018</b>

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



### Valutazione dei frutteti

La valutazione del frutteto, avente una superficie pari a 0,8290 ha del Podere \_\_\_\_\_ e 1,1640 ha del Podere \_\_\_\_\_, per un totale di 1,9930 ha, viene redatta seguendo gli stessi principi utilizzati per i vigneti; purtroppo però non è possibile reperire un prezzo di mercato per i frutteti in quanto nella Regione agraria in oggetto, ma in generale in Umbria, non ci sono frutteti importanti per cui possano determinarsi valori di mercato, e quindi non c'è mercato.

Dal BUR della Regione Umbria 07/02/2018 relativo ai “Valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia” espressi dalla Commissione Regionale Espropri per la zona di Gualdo Cattaneo i vigneti DOC e IGT in classe ‘A’ sono quotati a 30.000 €/ha; questo valore mancando un mercato, sarà preso come parametro di riferimento, ma si faranno le stesse valutazioni fatte per i vigneti relativamente alle dotazioni, all’esposizione e alla giacitura.

Le valutazioni CREA del 2017 per l’Umbria non contemplano i frutteti.

A questo valore si aggiungono i fattori di comodo individuati per i vigneti, visto che il frutteto presenta le stesse caratteristiche di sedime e quindi si trova vicino alla viabilità primaria, è in attivo, ben curato ed inoltre è dotato di impianto di irrigazione a goccia e si trova in adiacenza con l’area di sedime della cantina.

Si applica pertanto un incremento del 30% al valore ordinario inizialmente individuato, per la vicinanza alla viabilità primaria e alla cantina: €/ha 30.000 x 0,30 = €/ha 9.000; si deve apportare un ulteriore incremento per le dotazioni impianto di irrigazione, coltivazione secondo principi ecologici, esposizione) di cui dispone il frutteto, quindi si attribuisce un ulteriore incremento del 30% rispetto al valore ordinario inizialmente individuato; pertanto €/ha 30.000 x 0,30 = €/ha 9.000.

Il valore risultante da tale valutazione è pari a 30.000 + 9.000+ 9.000= **48.000 €/ha**

<u>Valore unitario di mercato</u>	Consistenza	<u>Valore dei frutteti in base al metodo comparativo</u>
€/ha 48.000	ha 1,9930	<b>€ 95.664</b>

Anche nel caso dei frutteti la piantagione agraria è una componente indissolubile del terreno, per cui si fa riferimento, normalmente, sia al valore del suolo che a quello del soprassuolo. Per quanto riguarda il valore della terra nuda si può prendere quello stimato nel caso dei vigneti, quindi pari a €/ha 21.500; poi, separatamente, si aggiunge il valore del soprassuolo, quest’ultimo stabilito attraverso il criterio del più probabile valore di ricostruzione.

Il valore di ricostruzione è calcolato a prezzi correnti e a “tecnica ordinaria”, considerando cioè tutti i costi che normalmente si sostengono e le modalità di impianto che normalmente si attuano per la

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all’Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



realizzazione della piantagione, quindi costo dei lavori agronomici preparatori, la concimazione di fondo, l'acquisto e la messa a dimora delle barbatelle, il tracciamento della coltura, l'installazione della spalliera, l'installazione dell'impianto irriguo, gli oneri di progettazione e direzione lavori, gli utili di impresa. Da valutazioni del mercato in merito si è giunti all'importo di 12.500 €/ha.

Per cui, sommando i due valori (valore terra nuda + valore del soprassuolo), si ottiene:

€/ha 21.500 + €/ha 12.500 = €/ha 34.000 (valore di un ettaro di frutteto al costo di ricostruzione)

Anche in questo caso valgono le considerazioni fatte precedentemente per gli elementi di comodo e di scomodo, che incidono nella medesima percentuale; pertanto:

aggiunte, €/ha 34.000 x 0,30 = €/ha 10.200 + altra aggiunta €/ha 34.000 x 0,30 = €/ha 10.200

Si ottiene così un valore per ettaro di **€/ha 54.400** (€ 34.000 + 10.200 + 10.200).

Quindi il Valore dei frutteti in base al costo di ricostruzione è dato dal valore unitario medio, come sopra ricavato, per la superficie interessata:

<u>Valore unitario dei frutteti</u>	Consistenza	<u>Valore dei frutteti in base al costo di ricostruzione</u>
€/ha 54.000,00	ha 1,9930	<b>€ 107.622</b>

#### Valore medio ordinario dei frutteti

Si ottiene dalla media dei valori individuati con i due differenti procedimenti di stima, ossia con il metodo comparativo e con il valore di ricostruzione:

<u>Valore metodo comparativo</u>	<u>Valore costo di ricostruzione</u>	<u>Valore medio dei frutteti</u>
<b>€ 95.664</b>	<b>€ 107.622</b>	<b>€ 101.643</b>

#### Valutazione dei seminativi

Per la valutazione dei terreni seminativi irrigui situati in posizione collinare appartenenti a \_\_\_\_\_ per 2,2839 ha, al Podere \_\_\_\_\_ per 0,198 ha e al Podere \_\_\_\_\_ o per 0,77 ha, per una superficie totale di 3,2519 ha, si applicherà il procedimento di stima sintetico-comparativo; questo metodo permetterà di esprimere il giusto valore di mercato per tale tipologia di beni immobili basandosi su dati riferiti a transazioni recenti di cui si è avuta notizia. I valori così determinati, verranno poi rettificati mediante l'applicazione di aggiunte e detrazioni in base alle eventuali caratteristiche straordinarie dei beni. La presenza di comodi o scomodi comporterà una correzione percentuale sul valore ordinario; si potrà così individuare il valore più attendibile dei seminativi, riferito all'attualità, considerando la destinazione agricola del fondo (Zona Omogenea-E).

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Per quanto concerne l'attività di indagine e di rilevazione dei dati, si è proceduto con la stessa impostazione della precedente stima, considerando le recenti contrattazioni e l'omogeneità dei caratteri territoriali e agricoli delle diverse zone della Regione agraria cui appartiene il comune di Gualdo Cattaneo. Sono gli stessi anche i soggetti interpellati nell'ambito della ricerca dei dati immobiliari, ossia i professionisti locali, organismi CREA e Agenzia del Territorio. Si è così ottenuta una pluralità di prezzi e di caratteristiche riferiti al mercato locale dei terreni agricoli, che ha permesso di comporre una scala di valori da rapportare a parametri comparativi omogenei.

Sono stati rilevati valori che partono da un minimo di € 18.000 fino a un massimo di € 25.000 per ettaro di seminativo irriguo (Fonte CREA), per cui date le buone condizioni dei fondi e la vicinanza alla strada principale e all'edificio agricolo, si prende il valore massimo di € 25.000; questo importo trova anche riscontro nel BUR della Regione Umbria 07/02/2018 relativo ai "Valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia" espressi dalla Commissione Regionale Espropri per la zona di Gualdo Cattaneo che riporta un valore per seminativi irrigui pari a € 24.000. Analogamente trova riscontro nelle indicazioni ottenute dagli operatori e professionisti di zona, da cui si ricava un valore medio per seminativi irrigui in zone analoghe di € 27.000. Dai valori precedenti si ricava un valore medio pari a € 25.333. In questo caso non si farà ricorso ad aggiunte e/o detrazioni relative ai fattori di comodo e/o scomodo in quanto sono state già considerate scegliendo il valore massimo della valutazione CREA ed inoltre sono intrinsecamente contenute nel prezzo del mercato immobiliare. Si conclude quanto segue:

<u>Valore metodo comparativo</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore medio dei seminativi</u>
<b>€ 25.333</b>	<b>3,2519 ha</b>	<b>€ 82.380</b>

### Valutazione del bosco

Le superfici a bosco misto pari a 5,0471 ha ricadono totalmente nella proprietà del Podere società semplice. Non è stato possibile far riferimento a valori di mercato, in quanto nel comune, e anche nei comuni della stessa regione agraria (Montefalco, Giano dell'Umbria, Castel Ritaldi) non c'è offerta e quindi non esiste un mercato di compravendita dei terreni a bosco. Si fa riferimento quindi ai valori pubblicati nel BUR della Regione Umbria 07/02/2018 relativo ai "Valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia" espressi dalla Commissione Regionale Espropri, che per la zona di Gualdo Cattaneo riporta un valore per bosco misto pari a €/ha 3.000.

Da fonte INEA, "Valore della Terra" 2012, si acquisisce un valore per i boschi riferito alle zone collinari della provincia di Perugia pari a €/ha 3446.

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
 Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
 Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



Da una media aritmetica dei valori così individuati si ottiene per i boschi il seguente valore: €/ha 3.223; pertanto il valore complessivo dei boschi oggetto di pignoramento è sintetizzato nella seguente tabella:

<u>Valore unitario bosco misto</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore dei boschi misti</u>
€ 3.223	5,0471 ha	€ 16.267

#### Valutazione del pascolo arborato

La superficie complessiva destinata a pascolo arborato ammonta a 0,089 ha, di proprietà della Podere Fonte Luglio società semplice. Dalle visure catastali anche la p.lla 517 del foglio n. 78 della consistenza di 0,008 ha è classificata come pascolo arborato, ma in realtà nell'uso dell'azienda agricola tale p.lla è stata coltivata a frutteto e pertanto è stata inclusa nella superficie del frutteto e come tale valutata.

Per la valutazione dei terreni destinati a pascolo arborato valgono le stesse considerazioni esposte per i boschi e pertanto si riporta il valore indicato nel BUR della Regione Umbria 07/02/2018 relativo ai "Valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia" espressi dalla Commissione Regionale Espropri, che per la zona di Gualdo Cattaneo riporta un valore per bosco misto pari a €/ha 3.000.

Da fonte INEA, "Valore della Terra" 2012, s acquisisce un valore per i pascoli arborati riferito alle zone collinari della provincia di Perugia pari a €/ha 4.786 .

Da una media aritmetica dei valori così individuati si ottiene per i pascoli arborati il seguente valore: €/ha 3.893; pertanto il valore complessivo dei pascoli arborati oggetto di pignoramento è sintetizzato nella seguente tabella:

<u>Valore unitario pascolo arbor.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore dei pascoli arborati</u>
€ 3.893	0,089 ha	€ 346

#### Criteri di stima per i fabbricati

La valutazione dei fabbricati e della dotazione impiantistica risulta complessa in quanto non è possibile fare riferimento a prezzi di mercato; il bene infatti è unico nel suo genere in quanto le cantine si distinguono notevolmente l'una dall'altra, sia per la tipologia costruttiva, sia per le dotazioni tecnologiche sia per le caratteristiche storico tipologiche dell'edificio; inoltre alcune cantine sono dotate di strutture ricettive altre no e le stesse in alcuni casi costituiscono una parte molto importante dell'attività dell'azienda agricola, in altre costituiscono solo un'attività di supporto e una disponibilità di servizi ulteriori.



Non è possibile neanche fare riferimento alle valutazioni dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare in quanto il bene oggetto della presente relazione di stima non può essere considerato un annesso agricolo a causa delle dotazioni tecnologiche possedute e del grado di finitura del fabbricato e dell'area esterna, che ne accrescono il valore anche rispetto ad un edificio residenziale.

Per la valutazione dell'edificio e della relativa corte si procederà pertanto alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato. Tale metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito.

Questo metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula:  $V_M = V_C - V_R$  in cui  $V_M$  è il valore di mercato dell'immobile,  $V_C$  è il costo di costruzione e  $V_R$  è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di riproduzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi.

Per la valutazione dell'edificio e la relativa corte si farà riferimento pertanto al costo di ricostruzione deprezzato, sulla base del valore di costo delle dotazioni tecnologiche, del fabbricato e delle sistemazioni esterne desunte dai computi metrici aggiornati ad oggi.

**Valore di ricostruzione degli Impianti della Cantina:**

<i>Descrizione dell'Impianto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Valore in €</i>
Videosorveglianza con collegamneto streaming 24h	video	80.000
isolamento campi elettromagnetici	elettrico	120.000
controllo e comando degli impianti		120.000
primario per vasche Freddo e Criomacerazione		60.000
primario termoregolazione dei locali cantina Caldo		30.000
secondario delle vasche per Freddo e Criomacerazione	inox	250.000

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



secondario termoregolazione dei locali cantina Caldo	inox	30.000
termosanitario Cantina Freddo	inox	30.000
Termosanitario Cantina Caldo	inox	30.000
Azoto cantina e laboratorio	inox	30.000
Aria Compressa Cantina	inox	30.000
Ossigeno cantina e laboratorio	inox	12.000
Microssigenazione	alimentare	82.000
Trasporto vino	inox	12.000
Blindosbarre alimentazione separazione uve	elettrico	10.000
Controllo Umidità Cantina	elettronico	40.000
Aspirazione Aria satura	alimentare	35.000
Aspirazione CO <sub>2</sub>	alimentare	35.000
Appassimento delle Uve	alimentare	40.000
Vasca raccolta uva	ceramica+inox	20.000
<b>SOMMANO</b>		<b>1.096.000</b>

Il costo di ricostruzione dell'edificio dedotto dai computi metrici ufficiali relativi alla costruzione dell'impianto, aggiornati al dicembre 2018 ammonta a € 7.060.458,77, a cui vanno aggiunti i costi delle dotazioni tecnologiche di cui alla precedente tabella.

Si ottiene quindi il seguente valore: € 1.096.000 + € 7.060.458,77 = € 8.156.458,77

A tale valore devono essere aggiunti i costi relativi a progettazioni, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere, valutabili, data l'importanza dell'opera, al 10%; la cifra da aggiungere a tal fine è pari a € 815.645,88

Valore totale di ricostruzione: € 8.972.104,65

La superficie del terreno su cui insiste la cantina risulta pari a 0,9040 mq; tale superficie include l'area di sedime del fabbricato più la corte, dove sono state realizzate opere di sistemazione esterna come viabilità interna, muretti in pietra, formazione di prato, messa a dimora di arbusti fioriti, impianto di irrigazione a goccia, marciapiedi. Tale superficie viene valutata con il valore della terra nuda, come precedentemente individuato, in quanto non si tratta di area edificabile; infatti la cubatura presente è frutto di calcoli effettuati in base alla legge regionale vigente all'epoca del rilascio dei titoli autorizzativi a costruire, che stabiliva un indice di fabbricabilità per ogni ettaro di terreno appartenente ad un imprenditore agricolo a titolo principale e a diritti di edificabilità a

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



supporto dell'attività agricola, dietro la presentazione di un piano aziendale redatto da un agronomo, tecnico abilitato all'esercizio della professione in merito.

Al valore della terra nuda si aggiungono gli oneri di acquisto area corrispondenti circa al 13%; il valore risultante dell'area sarà quindi pari a € 24.295.

Pertanto il valore del terreno può essere schematizzato dalla seguente tabella:

<u>Valore della terra nuda</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore del terreno di pertinenza</u>
€ 24.295	0,9040 ha	€ 21.963

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere “deprezzato” in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,66$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento  $C_d$  deriverà poi dalla formula :

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato  $V_{Rip}$ :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che l'edificio oggetto di stima è stato realizzato 8 anni fa, prendendo come data di riferimento quella della più recente dichiarazione di ultimazione dei lavori di dicembre 2010. In base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano gli 8 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 92 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 2,94\% \quad C_d = 97,06\% \quad V_{Rip} = 97,06\% \times 8.972.104,65 = € 8.708.324,77$$

Ne consegue per la cantina e la relativa corte il seguente valore:

<u>Valore della Corte</u>	<u>Valore del fabbricato</u>	<u>Valore totale del compendio</u>
€ 21.963	€ 8.708.324,77	€ 8.730.287,77



Una precisazione è d'obbligo. Come visto nella descrizione degli immobili, la foresteria risulta carente di alcune opere di finitura; avendo preso come riferimento i computi metrici ufficiali presentati per la rendicontazione dei lavori, tali opere non sono incluse.

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

SI riepilogano i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti:

LOTTO Unico		
Descrizione	V	V Totale
Vigneti	€ 1.734.812	
Capezzagne	€ 14.018	
Frutteti	€ 101.643	
Seminativi	€ 82.380	
Boschi	€ 16.267	
Pascoli arborati	€ 346	
SOMMANO TERRENI AGRICOLI		
Cantina		€ 8.730.287,77
<b>SOMMANO</b>		<b>€ 10.679.753,77</b>

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. *Maria Cristina Curti*

Foligno, 11 Febbraio 2019

---

Architetto Maria Cristina Curti \_ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674  
Via Leonida Bissolati n. 3\_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769  
Email: [mariacristinacurti.arch@gmail.com](mailto:mariacristinacurti.arch@gmail.com); PEC: [mariacristina.curti2@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.curti2@archiworldpec.it)



