

INDICE

- PREMESSA**
- OPERAZIONI PERITALI**
- 1 - VARIAZIONI E REGOLARIZZAZIONI CATASTALI**
- 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 3 - FORMAZIONE DEI LOTTI: CRITERI E PRECISAZIONI**
- 4 - DESCRIZIONE DEI BENI**
- 5 - PROVENIENZA IMMOBILIARE E GRAVAMI**
- 6 - STATO DI OCCUPAZIONE ED ALTRI ASPETTI RILEVANTI**
- 7 - ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE**
- 8 - CRITERI E METODI DI STIMA**
- 9 - GIUDIZIO DI STIMA**
- 10 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA GIUDIZIARIA**



Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato designato dal Giudice Delegato, a seguito di istanza formulata dal Curatore del fallimento, quale consulente della procedura, ricevendo il seguente incarico: **provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Esso prevede l'autorizzazione, per il suo regolare e completo svolgimento, all'accesso e/o ispezione presso qualsiasi ufficio o pubblico registro, in nome e per conto della procedura.

PREMESSA

Fin da subito sono state avviate molteplici attività peritali, per taluni aspetti e limitatamente ai beni immobili.

Riguardo invece ai beni mobili la Curatela era stata autorizzata, con provvedimento del 19/01/2021, ad avvalersi dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, per tutte le attività legate alla redazione dell'inventario, stima ed eventuale vendita dei beni stessi.

Pertanto lo scrivente, limitatamente ai beni mobili, ha solo svolto funzione di supporto in occasione del primo accesso, per l'inizio dell'inventario.

In data 15/03/2021 è stato depositato un primo elaborato peritale (denominato "*Relazione*



preliminare e ricostruzione del patrimonio immobiliare"), al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, contenente appunto una prima ricostruzione del patrimonio immobiliare, finalizzata alla redazione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, nonché la illustrazione e segnalazione di varie problematiche di natura catastale ed inerenti la titolarità di alcuni cespiti, rilevanti per le future vendite giudiziarie.

La consistenza del patrimonio immobiliare è stata recentemente confermata e precisata dal Notaio [REDAZIONE] incaricato dalla Curatela per la redazione della certificazione notarile ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Si può infine fin da subito precisare che la attività dello scrivente, svolta negli scorsi mesi in svariate direzioni, è stata finalizzata al raggiungimento della conformità catastale dei beni ed alla esecuzione di tutte le variazioni catastali in vista della formazione di lotti quanto più appetibili per la liquidazione del patrimonio della società fallita.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto della procedura, acquisendo innanzitutto le visure catastali attuali di tutte le unità immobiliare intestate alla società fallita, datate 15/12/2020.

Sono emerse fin da subito duplicazioni, difformità ed anomalie, già segnalate nella relazione preliminare, che sono state nei mesi scorsi oggetto di eliminazione e/o correzione.

Nel frattempo, in data 24/12/2020, era stata effettuata una ispezione generale ipotecaria, che aveva evidenziato la presenza di oltre 80 formalità, tra iscrizioni e trascrizioni, integrata poi con ulteriori ispezioni, su omonimi, che avevano consentito di recuperare altre formalità antecedenti l'anno 1993, il tutto poi confermato e precisato mediante consultazione degli schedari cartacei; si prefigurava pertanto un'opera assai difficoltosa di ricostruzione del



patrimonio immobiliare e di verifica dei gravami ad oggi presenti sui beni da destinare alla vendita giudiziaria (**All. n. 1 - ispezioni ipotecarie su società fallita**).

Per tale motivo la Curatela riteneva più opportuno affidare ad un Notaio l'opera di ricostruzione dei gravami presenti, cespite per cespite, incarico poi effettivamente affidato al Notaio [REDACTED] che in data 30/08/2022 ha consegnato al Curatore la certificazione notarile ipo-catastale (**All. n. 2 – certificato notarile ipo-catastale**).

In data 26/07/2021 era stata presentata la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, che ha assunto il n. 14968 di formalità (**All. n. 3 – nota di trascrizione n. 14968/2021 - sentenza dichiarativa di fallimento**).

Nel frattempo e nei mesi successivi sono stati svolti i sopralluoghi a tutti i beni di proprietà della società fallita a seguito dei quali si dispone delle caratteristiche, destinazione, stato attuale ed utilizzo degli stessi, con servizi fotografici illustrativi.

Un cenno particolare va fatto in riferimento alla procedura esecutiva (Esecuzione Immobiliare n. 63/2017 Tribunale di Terni promossa da [REDACTED] – CTU Arch. [REDACTED]) che aveva colpito alcuni beni di proprietà della società fallita.

Con detti beni il CTU aveva formato n. 4 lotti da destinare alla vendita giudiziaria: tre di essi sono stati oggetto di aggiudicazione e trasferimento immobiliare, per l'altro bene (l'intera consistenza della c.d. "fattoria") è intervenuto il provvedimento di estinzione parziale della procedura da parte del Giudice, del 23/07/2021, a seguito delle osservazioni dello scrivente e del Legale del fallimento.

Il risultato è stato ottenuto a motivo del fatto che la vendita autonoma del complesso "fattoria" (caratterizzato inoltre da scarsissima appetibilità commerciale se separato dal contesto) avrebbe creato un grave pregiudizio e deprezzamento a carico della residua proprietà del fallimento. Pregiudizio, peraltro, che si è verificato anche a seguito della vendita separata,



in sede di procedura esecutiva, del c.d. “centro polifunzionale” (particella n. 317 del foglio n. 2) rispetto al quale la curatela non ha potuto fare nulla, nonostante la relazione e le osservazioni al CTU redatte dallo scrivente. La alienazione della particella n. 317, purtroppo, ha creato infatti una “lacuna” proprio al centro della proprietà del fallimento, a seguito della quale si perde una vasta area scoperta (6.160 mq di superficie catastale, tra coperto e scoperto) da sempre adibita ad area parcheggio e manovra per gli autoveicoli degli ospiti e fruitori della struttura.

Sono stati poi svolti gli approfondimenti presso i Comuni ai fini delle verifiche in merito alla regolarità e conformità edilizia dei beni ed in particolare:

- presso il Comune di Castiglione del Lago le verifiche sono state svolte inviando innanzitutto una richiesta di informazioni via mail in data 8/05/2021 contenente i dati dell’edificio e della successione dei proprietari. L’Ufficio ha risposto in data 25/05/2021 comunicando tutti i riferimenti delle pratiche edilizie presentate dalla società fallita. Tra di esse sono state identificate le due pratiche afferenti probabilmente all’unico edificio sito in Comune di Castiglione del Lago ancora in proprietà (stalla in disuso, al foglio n. 141 particella n. 579). A questo punto è stata depositata a mezzo pec, in data 18/06/2021, la formale richiesta di rilascio copie del fascicolo edilizio; l’acquisizione si è completata nelle settimane successive (**All. n. 4 – domanda di accesso agli atti al Comune di Castiglione del Lago**).
- per quanto riguarda il Comune di Città della Pieve le verifiche preliminari sulle pratiche edilizie potenzialmente utili per l’incarico assegnato allo scrivente sono state svolte consultando tutti i registri cartacei ed il database delle pratiche più recenti (il tutto consultabile nel sito internet del Comune); nonostante la cernita preliminare è rimasto comunque un grande numero di pratiche potenzialmente da visionare. Con i dati disponibili è stata quindi compilata la domanda per l’accesso agli atti, inviata a mezzo pec il 10/07/2021. Il Comune di Città della Pieve ha messo a disposizione, per la consultazione, la



documentazione richiesta solo con notevolissimo ritardo, inviando poi successivamente via mail la scansione delle pratiche che lo scrivente aveva selezionato in quanto ritenute utili per gli accertamenti in corso (**All. n. 5 – domanda di accesso agli atti Comune di Città della Pieve**).

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente si è dovuto occupare di ulteriori problematiche ed aspetti, tra cui:

- Azienda Faunistico Venatoria: essendo decaduta la concessione per AFV [REDACTED] per incuria della società fallita (che pure era concessionaria della più antica "riserva di caccia" d'Italia), che non aveva provveduto entro i termini di legge a presentare la richiesta di rinnovo quinquennale, un altro soggetto ha provveduto a chiedere il rilascio di una nuova concessione, come si dirà meglio successivamente.
- Impianti di arboricoltura da legno o con finalità protettive: stante la presenza, su alcuni appezzamenti di terreno di proprietà della società fallita, di soprassuolo di tipologia ed assortimento riconducibili ad un impianto verosimilmente realizzato ai sensi del Reg. CE 2080/92, lo scrivente ha presentato in data 12/05/2021 apposita istanza di richiesta informazioni ed accesso agli atti agli Uffici Regionali (**All. n. 6 – richiesta di accesso agli atti Regione Umbria**). Gli Uffici regionali hanno successivamente fornito telefonicamente solo indicazione generiche, come si dirà meglio in seguito.
- Interventi su boschi d'alto fusto o cedui: Occorre innanzitutto precisare che vaste porzioni di superficie boscata sono state interessate negli ultimi anni da due incendi, che hanno danneggiato pesantemente il soprassuolo. A seguito di ciò peraltro si sono create situazioni di pericolo nella zona a ridosso del tracciato stradale che hanno spinto il Comune di Città della Pieve a notificare una ordinanza sindacale. Di ciò e della gestione selvicolturale in generale si dirà meglio in apposito paragrafo; si può fin da subito precisare che in data 08/05/2021 è stata presentata istanza di accesso documentale ad [REDACTED] finalizzata ad avere



un quadro preciso delle comunicazioni di taglio presentate negli anni dalla nonché informazioni circa l'intervento di ceduzione più recente, che era ancora in corso in occasione dei primi sopralluoghi. Tale istanza, presentata a mezzo pec, ha avuto riscontro in data 24/05/2021 (**All. n. 7 - richiesta di accesso documentale ad ██████**). Sempre in riferimento agli aspetti forestali lo scrivente ha chiesto informazioni al Comune di Città della Pieve - Settore Lavori Pubblici in merito alla esistenza di una eventuale ordinanza per abbattimento di piante. L'Ufficio ha risposto inviando copia dell'ordinanza sindacale n. 67 del 23/10/2020, relativa a n. 15 piante, poste lungo la strada vicinale delle Coste, che potevano costituire potenziale pericolo per la pubblica incolumità, in quanto percorse da incendio (**All. n. 8 - copia ordinanza sindacale n. 67/2020**).

- Gestione della viabilità interna e di alcune utenze: a seguito della dichiarazione di fallimento ed anche in conseguenza di un periodo pre-fallimento caratterizzato con ogni probabilità da una gestione meno attenta ed efficace della rete viaria presente nel comprensorio in cui sono i beni di proprietà, si era evidentemente creata una situazione in incuria e degrado, cui i frontisti ed i fruitori dei beni hanno dovuto porre rimedio costituendo una comunione di proprietari, come si dirà meglio in seguito.

Si è poi provveduto a chiedere e ritirare i certificati di destinazione urbanistica ed in particolare:

- Il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato il CDU, previa presentazione di richiesta telematica del 1/09/2022 (pratica n. 1120/2022), in data 13/09/2022, a mezzo pec (**All. n. 9 - copia CDU terreni in Comune di Castiglione del Lago**).
- Il Comune di Città della Pieve, previo deposito a mano della richiesta di rilascio, protocollata al n. 13759 in data 3/09/2022, ha rilasciato il CDU in data 6/09/2022 (**All. n. 10 - copia CDU terreni in Comune di Città della Pieve**).

Si dà atto inoltre che nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali è stato notificato al



Curatore il provvedimento del 5/08/2021 di revoca del titolo per l'esercizio dell'attività di case e appartamenti vacanze, a causa dell'intervenuta dichiarazione di fallimento (**All. n. 11 – copia provvedimento di revoca dell'autorizzazione comunale**).

Nel mese di settembre u.s. il Curatore ha inviato allo scrivente copia del certificato notarile ipocatastale, datato 30/08/2022, redatto dal Notaio [REDACTED] delle conclusioni e contenuti dello stesso si darà conto diffusamente nel capitolo n. 5.

Riguardo agli aspetti catastali, di cui si dirà meglio nel capitolo successivo, occorre precisare che vi sono state notevoli difficoltà di comunicazione con il tecnico che per lunghi periodi ha coadiuvato ed assistito la società fallita. Infatti il tentativo di interazione con il Geom. [REDACTED] [REDACTED] iniziato con una comunicazione a mezzo pec del 13/03/2021, ha prodotto pochissimi risultati, nonostante i colloqui e l'invio di ulteriori comunicazioni (**All. n. 12 - corrispondenza con Geom. [REDACTED]**). Di fatto il Geometra [REDACTED] in data 8/09/2021 ha inviato alcuni documenti, comprendenti una denuncia di variazione e tipo mappale del 2009, relativi al Vocabolo Palazzi, nonché copia di una DIA e dell'accatastamento del locale interrato, uso garage, ubicato anch'esso al Vocabolo Palazzi.

Per il resto, in relazione alle variazioni e regolarizzazioni catastali, che hanno portato ad una identificazione catastale sensibilmente diversa rispetto a quella rilevabile al momento dell'apertura del fallimento nonché al momento della trascrizione della sentenza dichiarativa, si dà conto nel successivo capitolo, allegando anche tutta la documentazione catastale relativa.

Da ultimo si segnala che, durante le operazioni peritali, lo scrivente si è dovuto occupare anche di altre vicende, legate a danneggiamenti per eventi atmosferici, a verifica di confinanze e verifica di fattibilità di realizzazione di nuova linea idrica, attività, questa, condotta a supporto della Curatela.

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta il lavoro svolto, articolandolo come qui di seguito.



* * * * *

1. VARIAZIONI E REGOLARIZZAZIONI CATASTALI:

Come già accennato l'identificazione catastale attuale è, limitatamente ai beni in Comune di Città della Pieve, sensibilmente diversa da quella rilevabile al momento della dichiarazione di fallimento. Ciò perché lo scrivente, con soppressione di duplicazioni catastali, inserimenti in mappa di annessi o di ampliamenti non rappresentati, con accatastamento di beni non censiti in modo conforme o non affatto censiti, ha ritenuto opportuno giungere alla conformità catastale, in vista della vendita giudiziaria.

Quanto poi alla vicenda dei beni al Vocabolo Palazzi, lo scrivente ha provveduto a dotare di identificazione catastale propria ed autonoma tutte le aree che sono già oggetto di godimento da parte di terze persone, così che queste ultime possano manifestare il loro interesse all'acquisto e divenirne proprietarie.

Le variazioni ed adempimenti catastali intervenuti durante le operazioni peritali sono i seguenti:

- con T.M. prot. 2021/PG0103017 del 15/11/2021 è stato inserito in mappa l'ampliamento della villa, esistente fin dagli anni '50 del secolo scorso, nonché confermato l'ingombro della cappella privata. E' stato inoltre rettificato l'ingombro della ex limonaia. Con il medesimo tipo è stato infine corretto l'inserimento in mappa del piccolo pollaio esistente a monte della Fattoria (**All. n. 13 - T.M. prot. 2021/103017**).
- con DOCFA n. PG0116006 del 17/12/2021 è stato accatastato il piccolo annesso uso pollaio di cui la particella n. 477 (ex 318) del foglio n. 2 (**All. n. 14 - DOCFA n. PG0116006 del 17/12/2021**).
- con DOCFA n. PG0007867 del 19/01/2022 è stata accatastata la villa, nell'assetto e consistenza attuali; contestualmente è stata dotata di identificazione propria anche la ex limonaia (**All. n. 15 - DOCFA n. PG0007867 del 19/01/2022**).



- con DOCFA n. PG0011718 del 25/01/2022 è stata accatastata la cappella privata (**All. n. 16 - DOCFA n. PG0007867 del 19/01/2022**).
- con T.M. prot. 2022/PG0021090 del 14/02/2022 è stato rettificato l'inserimento in mappa di un piccolo annesso, noto come "casa di caccia", esistente da tempo immemore (**All. n. 17 - T.M. prot. 2022/21090**).
- con DOCFA n. PG0023472 del 21/02/2022 è stata censita al C.F. la ex "casa di caccia" (**All. n. 18 - DOCFA n. PG0023472 del 21/02/2022**).
- con istanza prot. 2022/PG0025584 del 10/02/2022 è stata chiesta la soppressione delle unità immobiliari censite al C.F. al foglio n. 1 particelle n. 165, 180, 193 e 197, poiché costituenti duplicazione catastale. La soppressione è stata prodotta in data 21/03/2022 (**All. n. 19 - copia istanza prot. 2022/PG0025584**).
- con istanza prot. 2022/PG0025590 del 10/02/2022 è stata chiesta la soppressione delle unità immobiliari censite al C.F. al foglio n. 1 particelle n. 182, 184 e 203, poiché costituenti duplicazione catastale e prive di riscontro al Catasto Terreni, per intervenuto frazionamento. La soppressione è stata prodotta in data 21/03/2022 (**All. n. 20 - copia istanza prot. 2022/PG0025590**).
- con istanza prot. 2022/PG0171566 del 30/08/2022 è stata chiesta la rettifica di intestazione catastale di tre particelle, censite al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio 4 particelle n. 77, 78 e 79, ancora erroneamente intestate alla società fallita, ma in realtà non più di proprietà a seguito di decreto di espropriazione prot. 15067 del 22/10/1985, trascritto a Perugia al n. 6616 reg. part. in data 5/06/86. La voltura è stata inserita in atti in data 29/09/2022 (**All. n. 21 - copia istanza prot. 2022/PG0171566**).
- con istanza del 1/12/2021 è stata chiesta la soppressione dalla mappa del Catasto Terreni di due piccoli annessi poiché in realtà non più esistenti. L'istanza è stata evasa in data 3/02/2022 (**All. n. 22 - copia istanza del 12/01/2021**).



- con T.F. prot. 2022/163440 del 7/12/2022 è stata introdotta in mappa una nuova configurazione delle aree circostanti il complesso immobiliare abitativo "I Palazzi" e ciò al fine di creare corrispondenza tra confini catastali e confini effettivi delle aree oggetto di godimento esclusivo (quali corti e giardini) da parte dei proprietari delle porzioni di edificio o di quelle oggetto di utilizzo comune (quali viabilità, spiazzi e parcheggi) da parte dei Condomini (**All. n. 23 - T.F. prot. 2022/163440 del 7/12/2022**). Trattandosi di frazionamento è stata necessaria la vidima del tipo da parte del Comune di Città della Pieve (mediante deposito a mezzo pec e pagamento dei relativi diritti). Preliminarmente, inoltre, è stato necessario presentare due istanze di accorpamento di porzioni di particelle.
- con D.V. prot. PG0169392 del 27/12/2022 sono state create, previa soppressione di una preesistente, alcune delle "nuove" aree urbane, corrispondenti come estensione e numero di mappa, alle particelle del C.T. create con il frazionamento di cui al punto precedente. In particolare la D.V. ha riguardato le aree originatesi dal frazionamento della particella n. 173 del foglio n. 1 (**All. n. 24 - D.V. prot. PG0169392 del 27/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 173**).
- con D.V. prot. PG0170247 del 30/12/2022 sono state create, previa soppressione di una preesistente, due "nuove" aree urbane, corrispondenti come estensione e numero di mappa, alle particelle del C.T. create con il frazionamento citato in precedenza. In particolare la D.V. ha riguardato le aree originatesi dal frazionamento della particella n. 244 del foglio n. 1 (**All. n. 25 - D.V. prot. PG0170247 del 30/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 244**).
- con D.V. prot. PG0170254 del 30/12/2022 sono state create, previa soppressione di una preesistente, due "nuove" aree urbane, corrispondenti come estensione e numero di mappa, alle particelle del C.T. create con il frazionamento citato in precedenza. In particolare la D.V. ha riguardato le aree originatesi dal frazionamento della particella n. 164 del foglio n. 1 (**All. n. 26 - D.V. prot. PG0170254 del 30/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 164**).



A seguito delle variazioni catastali di cui sopra e dell'evasione delle istanze indicate si è giunti quindi alla identificazione catastale attuale del compendio immobiliare di proprietà della società fallita, come riportato e descritto nei successivi capitoli.

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il complesso immobiliare di proprietà del fallimento è ciò che oggi resta del più vasto compendio rurale di proprietà della famiglia nobile Piccioni della Fargna, il cui blasone, con tre piccioni sovrastati da aquila coronata, fa a tutt'oggi mostra di sé sulla facciata principale della villa, sopra al finestrone centrale del piano primo, in corrispondenza della terrazza che si sviluppa al di sopra del portico di ingresso.

La proprietà nella sua conformazione originaria corrispondeva sostanzialmente all'attuale perimetro della Azienda Faunistico Venatoria. Il declino dell'azienda agricola iniziò probabilmente con la morte del proprietario Marchese Luigi Piccioni della Fargna, avvenuta nell'anno 1967. Lo smembramento del patrimonio immobiliare, a seguito di lunghe vicende giudiziarie, ebbe luogo dopo morte dell'ultima proprietaria Marchesa Maria Caterina Ferrata, avvenuta nel gennaio 1977, quando l'esecutore testamentario, nel 1983, cedette alla [REDACTED] che allora aveva sede in [REDACTED] beni estesi su di una superficie catastale pari a circa 384 Ettari, ricadenti nei Comuni di Città della Pieve e Castiglione del Lago.

Negli anni successivi è avvenuto un progressivo impoverimento della consistenza iniziale, condotto principalmente in due direzioni: alienazione dei fabbricati ex colonici, corredati di corte pertinenziale più o meno estesa; alienazione dei terreni agricoli di maggiore pregio dal punto di vista agronomico e produttivo, posti perimetralmente rispetto al complesso principale.

Da ultimo, ovvero negli ultimi cinque anni, invece, con una vistosa accelerazione, si sono avute cessioni anche di appezzamenti boscati o parzialmente boscati, che si estendono nella parte centrale dell'azienda originaria, così che ne risulta oggi una conformazione non



accorpata, ma anzi frastagliata ed irregolare.

Quanto poi al complesso edilizio "I Palazzi", corrispondente alla particella n. 98 del foglio n. 1 di Città della Pieve e particelle limitrofe, è stato in passato oggetto di ristrutturazione per adibirlo a case vacanze, poi riconvertito all'uso abitativo ed oggetto di progressiva alienazione, fino a che, al momento del fallimento, erano appena state aggiudicate le ultime due porzioni abitative, colpite in precedenza da una procedura esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Terni, la stessa di cui si è già detto nelle premesse.

Pertanto oggi il complesso dei beni, ricadente nei Comuni di Castiglione del Lago e Città della Pieve, è rappresentato da terreni agricoli, con entrostanti edifici, per la quasi totalità oggi posti in corrispondenza del Vocabolo Le Coste, nelle immediate vicinanze della villa nobiliare, esteso, tra coperto e scoperto, su di una superficie catastale complessiva di **Ha 136.66.29**, così attualmente censito:

Catasto Terreni:

Comune	foglio	particella	porzione	categoria/qualità	superficie catastale
Castiglione del Lago	137	1053		seminativo	250
Castiglione del Lago	137	1056		seminativo arborato	331
Castiglione del Lago	138	9		seminativo	29500
Castiglione del Lago	138	10		seminativo	5690
Castiglione del Lago	138	52	AA	pascolo arborato	1111
Castiglione del Lago	138	52	AB	seminativo arborato	17839
Castiglione del Lago	138	53		seminativo	3130
Castiglione del Lago	138	544		bosco ceduo	91533
Castiglione del Lago	138	581		area rurale	1
Castiglione del Lago	138	615	AA	pascolo	28
Castiglione del Lago	138	615	AB	seminativo arborato	164
Castiglione del Lago	138	617		seminativo	544
Castiglione del Lago	138	618		seminativo	126
Castiglione del Lago	138	628		seminativo	5435
Castiglione del Lago	139	31	AA	seminativo	500
Castiglione del Lago	139	31	AB	pascolo cespugliato	560
Castiglione del Lago	139	32	AA	bosco ceduo	300
Castiglione del Lago	139	32	AB	pascolo cespugliato	2200
Castiglione del Lago	139	59		seminativo	5520
Castiglione del Lago	139	60		seminativo arborato	8630
Castiglione del Lago	139	61		seminativo	22770
Castiglione del Lago	139	62		bosco alto	27210
Castiglione del Lago	139	63	AA	seminativo	467



Castiglione del Lago	139	63	AB	bosco ceduo	52083
Castiglione del Lago	139	116	AA	seminativo arborato	10931
Castiglione del Lago	139	116	AB	uliveto	909
Castiglione del Lago	139	117		seminativo	840
Castiglione del Lago	139	118		seminativo	8210
Castiglione del Lago	139	119		bosco alto	250
Castiglione del Lago	139	141		seminativo	2930
Castiglione del Lago	139	142	AA	seminativo	5900
Castiglione del Lago	139	142	AB	seminativo arborato	2700
Castiglione del Lago	139	520	AA	seminativo arborato	17583
Castiglione del Lago	139	520	AB	pascolo	384
Castiglione del Lago	139	525		seminativo	18444
Castiglione del Lago	139	538		relitto stradale	236
Castiglione del Lago	141	45		bosco ceduo	1610
Castiglione del Lago	141	56		seminativo	1740
Castiglione del Lago	141	63		bosco ceduo	7000
Castiglione del Lago	141	70		seminativo arborato	420
Castiglione del Lago	141	71		seminativo arborato	30
Castiglione del Lago	141	90		seminativo	4750
Castiglione del Lago	141	533	AA	seminativo	700
Castiglione del Lago	141	533	AB	bosco ceduo	4673
Castiglione del Lago	141	546		seminativo	44
Castiglione del Lago	141	547		seminativo	126
Castiglione del Lago	141	559		seminativo	153
Castiglione del Lago	141	579		ente urbano	588
Castiglione del Lago	141	581		bosco ceduo	47
Castiglione del Lago	141	593		seminativo arborato	9737
Castiglione del Lago	141	595		seminativo arborato	635
Castiglione del Lago	141	597		seminativo	595
Castiglione del Lago	141	611		bosco alto	180
Castiglione del Lago	141	616		seminativo arborato	1065
Castiglione del Lago	141	629		seminativo	200
Castiglione del Lago	141	631		seminativo arborato	811
Castiglione del Lago	141	633		seminativo	5526
Castiglione del Lago	141	636		bosco ceduo	455
Castiglione del Lago	141	637		seminativo	781
Castiglione del Lago	141	639		bosco alto	1549
Castiglione del Lago	141	644		seminativo	117
Castiglione del Lago	141	654	AA	pascolo	2250
Castiglione del Lago	141	654	AB	seminativo	616
Castiglione del Lago	141	655	-	seminativo	3716
Castiglione del Lago	141	656	AA	pascolo	10
Castiglione del Lago	141	656	AB	seminativo arborato	461
Castiglione del Lago	141	657	AA	seminativo arborato	5907
Castiglione del Lago	141	657	AB	pascolo	18
Castiglione del Lago	141	658	-	seminativo arborato	9
Castiglione del Lago	141	659	-	area rurale	113
Castiglione del Lago	141	660	-	area rurale	50
Città della Pieve	1	17		bosco ceduo	720
Città della Pieve	1	21	AA	seminativo	200
Città della Pieve	1	21	AB	bosco ceduo	1910
Città della Pieve	1	22	AA	seminativo	448



Città della Pieve	1	22	AB	bosco ceduo	4322
Città della Pieve	1	30	AA	bosco misto	104454
Città della Pieve	1	30	AB	pascolo arborato	276
Città della Pieve	1	33		seminativo	4860
Città della Pieve	1	34		seminativo	5090
Città della Pieve	1	35		bosco misto	2070
Città della Pieve	1	41	AA	pascolo	382
Città della Pieve	1	41	AB	pascolo arborato	268
Città della Pieve	1	42		bosco misto	1670
Città della Pieve	1	43		bosco misto	790
Città della Pieve	1	44	AA	seminativo	847
Città della Pieve	1	44	AB	pascolo arborato	433
Città della Pieve	1	45	AA	pascolo arborato	3042
Città della Pieve	1	45	AB	bosco ceduo	258
Città della Pieve	1	46	AA	bosco misto	1412
Città della Pieve	1	46	AB	pascolo arborato	3243
Città della Pieve	1	57		bosco misto	59500
Città della Pieve	1	64		seminativo	60
Città della Pieve	1	65		bosco ceduo	10
Città della Pieve	1	66		bosco ceduo	20
Città della Pieve	1	68		seminativo arborato	1920
Città della Pieve	1	72	AA	pascolo	12
Città della Pieve	1	72	AB	seminativo arborato	3
Città della Pieve	1	74	AA	seminativo	10000
Città della Pieve	1	74	AB	seminativo arborato	3840
Città della Pieve	1	75		seminativo arborato	35
Città della Pieve	1	76		seminativo	3200
Città della Pieve	1	77		seminativo	20
Città della Pieve	1	78		seminativo	25
Città della Pieve	1	79		seminativo	3860
Città della Pieve	1	80	AA	seminativo	957
Città della Pieve	1	80	AB	pascolo arborato	2203
Città della Pieve	1	81		seminativo	12500
Città della Pieve	1	84		seminativo	250
Città della Pieve	1	91	AA	seminativo	1900
Città della Pieve	1	91	AB	seminativo arborato	680
Città della Pieve	1	95		seminativo	2160
Città della Pieve	1	97		seminativo	5740
██████████	█	█		██████████	█
Città della Pieve	1	110		seminativo	3922
██████████	█	█		██████████	█
Città della Pieve	1	133		relitto stradale	125
Città della Pieve	1	136		relitto stradale	13
Città della Pieve	1	137		relitto stradale	9
Città della Pieve	1	138		relitto stradale	16
Città della Pieve	1	139		relitto stradale	32
Città della Pieve	1	140		relitto stradale	28
Città della Pieve	1	141		relitto stradale	210
Città della Pieve	1	142		relitto stradale	12
Città della Pieve	1	143		relitto stradale	5
██████████	█	█		██████████	█
Città della Pieve	1	154		relitto stradale	100
Città della Pieve	1	156		relitto stradale	22



Città della Pieve	1	157		relitto stradale	155
Città della Pieve	1	173		ente urbano	460
Città della Pieve	1	283 (ex 173)		ente urbano	48
Città della Pieve	1	285 (ex 173)		ente urbano	10
Città della Pieve	1	208		seminativo	48
Città della Pieve	1	209		seminativo	44
Città della Pieve	1	210		seminativo arborato	19753
Città della Pieve	1	211		seminativo arborato	298
Città della Pieve	1	212		uliveto	1577
Città della Pieve	1	213		pascolo	3015
Città della Pieve	1	214		seminativo	657
Città della Pieve	1	244		ente urbano	611
Città della Pieve	1	247		area rurale	1180
Città della Pieve	1	249		seminativo	576
Città della Pieve	1	256		relitto stradale	12
Città della Pieve	1	257		relitto stradale	260
Città della Pieve	1	259		relitto stradale	80
Città della Pieve	1	264 (ex 203)		relitto stradale	97
Città della Pieve	1	268	AA	seminativo arborato	133
Città della Pieve	1	268	AB	pascolo	22
Città della Pieve	1	269		seminativo arborato	621
Città della Pieve	1	270		seminativo	12190
Città della Pieve	1	271		seminativo	19371
Città della Pieve	1	272		seminativo arborato	8516
Città della Pieve	1	273		seminativo arborato	374
Città della Pieve	1	277 (ex 165)		seminativo	14119



Città della Pieve	2	74	AA	seminativo	28970
Città della Pieve	2	74	AB	vigneto	20000
Città della Pieve	2	75		vigneto	1720
Città della Pieve	2	76	AA	vigneto	1371
Città della Pieve	2	76	AB	bosco alto	1439
Città della Pieve	2	88	AA	uliveto	456
Città della Pieve	2	88	AB	bosco misto	1374
Città della Pieve	2	134		bosco misto	47950
Città della Pieve	2	182		seminativo	1940
Città della Pieve	2	184		ente urbano	768
Città della Pieve	2	185		ente urbano	22
Città della Pieve	2	319		seminativo	2200
Città della Pieve	2	321		area rurale	478
Città della Pieve	2	322		seminativo arborato	27780
Città della Pieve	2	325		area rurale	26
██████████	█	█		█	█
██████████	█	█		█	█
Città della Pieve	2	346	AA	seminativo	20300
Città della Pieve	2	346	AB	seminativo arborato	2361
Città della Pieve	2	349		ente urbano	195
Città della Pieve	2	356		bosco misto	90374
Città della Pieve	2	363		area	2785
Città della Pieve	2	365		uliveto	527
Città della Pieve	2	367		frutteto	3708
Città della Pieve	2	369		seminativo	15850
Città della Pieve	2	372		uliveto	37
Città della Pieve	2	373		uliveto	17
Città della Pieve	2	380		bosco alto	13637
██████████	█	█		█	█
██████████	█	█	█	█	█
██████████	█	█	█	█	█
Città della Pieve	2	387		uliveto	50
Città della Pieve	2	388		seminativo	5778
Città della Pieve	2	391		uliveto	5256
Città della Pieve	2	393		seminativo	30779
Città della Pieve	2	395		uliveto	17647
Città della Pieve	2	399		bosco alto	83412
██████████	█	█		█	█
Città della Pieve	2	474 (ex 37)		seminativo arborato	6590
Città della Pieve	2	476 (ex 133)		ente urbano	36
Città della Pieve	2	477 (ex 318)		ente urbano	1040
Città della Pieve	2	478 (ex 135)		seminativo	12729
Città della Pieve	2	480 (ex 15)		uliveto	6879
Città della Pieve	2	481		ente urbano	12
TOTALE					█

L'identificazione catastale al Catasto Fabbricati degli edifici, manufatti ed aree urbane è inoltre la seguente:



Catasto Fabbricati:

Comune	foglio	part.	sub	categoria	cons.	superficie catastale	rendita
Castiglione del Lago	141	579	2	D/10	-	-	1.412,00 €
Città della Pieve	1	173	1	area urbana (ex 173)	-	460 mq	-
Città della Pieve	1	244	1	area urbana (ex 244)	-	611 mq	-
Città della Pieve	1	283	-	area urbana (ex 173)	-	48 mq	-
Città della Pieve	1	285	-	area urbana (ex 173)	-	10 mq	-
Città della Pieve	2	34	6	C/1	54 mq	72 mq	792,04 €
Città della Pieve	2	34	8	A/2	7,5 vani	185 mq	581,01 €
Città della Pieve	2	34	9	A/3	5 vani	102 mq	348,61 €
Città della Pieve	2	34	11	C/2	38 mq	46 mq	84,39 €
Città della Pieve	2	34	12	A/3	6,5 vani	114 mq	386,05 €
Città della Pieve	2	34	13	A/10	2 vani	33 mq	506,13 €
Città della Pieve	2	34	14	A/2	10 vani	271 mq	774,69 €
Città della Pieve	2	34	15	C/2	57 mq	65 mq	126,58 €
Città della Pieve	2	34	16	C/6	31 mq	36 mq	56,04 €
Città della Pieve	2	34	17	C/6	31 mq	36 mq	56,04 €
Città della Pieve	2	34	18	C/6	35 mq	40 mq	63,27 €
Città della Pieve	2	34	19	C/6	33 mq	39 mq	59,65 €
Città della Pieve	2	34	20	C/6	125 mq	143 mq	193,67 €
Città della Pieve	2	34	21	C/2	142 mq	177 mq	315,35 €
Città della Pieve	2	34	22	C/2	115 mq	284 mq	255,39 €
Città della Pieve	2	34	23	C/1	86 mq	103 mq	1.470,15 €
Città della Pieve	2	34	24	C/2	154 mq	192 mq	286,32 €
Città della Pieve	2	34	25	C/2	81 mq	96 mq	179,88 €
Città della Pieve	2	34	26	C/2	127 mq	160 mq	236,12 €
Città della Pieve	2	34	27	C/6	21 mq	27 mq	44,47 €
Città della Pieve	2	34	28	C/6	21 mq	27 mq	44,47 €
Città della Pieve	2	34	29	b.c.n.c.	-	-	-
Città della Pieve	2	34	30	b.c.n.c.	-	-	-
Città della Pieve	2	34	31	C/2	220 mq	265 mq	488,57 €
Città della Pieve	2	34	32	C/2	104 mq	141 mq	230,96 €
Città della Pieve	2	36	1	A/8	31 vani	897 mq	3.922,49 €
Città della Pieve	2	36	2	A/2	3 vani	54 mq	193,67 €
Città della Pieve	2	38	-	C/2	85 mq	103 mq	188,76 €
Città della Pieve	2	184 graffata	185	C/4	18 mq	53 mq	40,90 €



Città della Pieve	2	349	-	area urbana	-	195 mq	-
Città della Pieve	2	476	-	B/7	180 mc	30 mq	185,92 €
Città della Pieve	2	477	-	C/2	3	13 mq	28,87 €
Città della Pieve	2	481	-	F/2	-	-	-

Il tutto meglio desumibile dalla visura catastale allegata (**All. n. 27 - visura catastale attuale**).

Quanto alla descrizione dei beni, si procederà dopo aver fornito indicazioni sulla formazione dei lotti da destinare alla vendita giudiziaria.

3 - FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E PRECISAZIONI:

Potenzialmente il compendio immobiliare di proprietà del fallimento potrebbe essere posto in vendita in unico lotto.

Tuttavia, durante le operazioni peritali, alla luce degli approfondimenti e rilievi svolti, è emerso che vi sono alcune situazioni in cui, secondo i casi:

- vi è un utilizzo da parte di terzi di talune porzioni di superfici ed aree scoperte;
- le linee dividenti catastali, così come oggi presenti e configurate, non consentono il migliore accorpamento, dal punto di vista funzionale e produttivo, di alcune superfici agricole;
- sono rimaste in carico alla società fallita alcune aree relitte, staccate dal resto della consistenza dei beni, per le quali non vi è alcun interesse al mantenimento in unico lotto con il resto del compendio, ma anzi vi potrebbe essere interesse all'acquisizione da parte di terzi, ai fini della riconfigurazione e migliore gestione delle aree stesse.

Alla luce di ciò lo scrivente, anche a seguito delle variazioni catastali introdotte, con particolare riferimento al Vocabolo I Palazzi, propone una configurazione dei lotti che potrebbe consentire di ottenere la migliore appetibilità beni. In tale ottica vanno a formare lotti autonomi tutte le aree che o sono già oggetto di godimento da parte di terzi (quali giardini e corti di pertinenza) o potrebbero favorevolmente andare ad accorparsi ad aree di proprietà di



terzi, al fine di ottenere una migliore conformazione delle aree agricole o delle pertinenze di edifici abitativi.

Resta inteso tuttavia che, in assenza di concreta e pronta manifestazione di interesse all'acquisizione, ai valori di stima, i beni provvisoriamente inseriti in lotti autonomi possono essere riaccorpati alla maggiore consistenza, così da non creare impedimento alcuno alla Curatela nella fase di liquidazione del patrimonio immobiliare della società fallita.

Ciò premesso, si precisa che in questa prima fase e comunque in attesa di verificare il concreto interesse alla acquisizione, restano separati dal lotto principale formato con il compendio immobiliare oggetto di stima i seguenti beni:

LOTTO N. 2) porzione di area, ad uso giardino e zona pertinenziale perimetrale allo stesso, censita al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con la particella n. **283** (ex 173), estesa su di una superficie catastale pari a mq 48. Detta particella è anche censita al C.F. come area urbana e fa già parte dell'area posta a corredo, quale pertinenza esclusiva e zona perimetrale che la circonda, di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo, attualmente censita come subalterno 1, intestata alla [REDACTED]
[REDACTED]



LOTTO N. 5) porzione di area, ad uso giardino e zona pertinenziale perimetrale allo stesso,
censita al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con la particella n. **285** (ex
173), estesa su di una superficie catastale complessiva pari a mq 10. La particella è anche
censita al C.F. come area urbana. Detta superficie di fatto fa già parte dell'area posta a
corredo, quale pertinenza esclusiva e zona perimetrale che la circonda, di unità immobiliare
a destinazione abitativa posta al piano terra, attualmente censita come subalterno 7,
intestata ai [REDACTED]



LOTTO N. 12) aree destinazione boschiva, seminativa od incolte cespugliate ed arborate, in parte anche occupate da viabilità, censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 137 con le particelle n. 1053 e 1056, al foglio n. 141 con le particelle n. 56, 63, 90, 533, 546, 559, 581, 595, 597, 611, 616, 631, 633, 636, 637, 639, 644 ed al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con le particelle n. 21, 22, 33, 41, 42, 44, 45, 46, 64, 65, 66, 68, 72, 80, 81, 91, 95, 97, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 156, 247, 249, 256, 257, estese su di una superficie catastale complessiva di mq 85.235. Le aree predette risultano di fatto tutte confinanti con la proprietà della [REDACTED] in molti casi con sconfinamenti già presenti nonché incertezza sulla posizione delle linee dividenti. Le superfici in oggetto, in gran parte configurabili come tare, hanno un interesse assai limitato per il futuro proprietario del compendio immobiliare della società fallita ed invece possono essere di interesse per l'azienda confinante al fine di ottenere un migliore accorpamento e migliore configurazione delle superficie coltivate. Pertanto si ritiene, almeno allo stato, più favorevole per la procedura la formazione di un lotto autonomo, specificatamente formato per suscitare l'interesse dell'imprenditore agricolo confinante.



Tutti i residui beni immobili, ancora di proprietà della società fallita, vanno a formare un ulteriore lotto (LOTTO N. 15), che pertanto comprende una parte molto rilevante del compendio, che potrà costituire a tutti gli effetti una azienda agricola, con vocazione ricettiva, da riorganizzare e completare nelle dotazioni necessarie per svolgere appieno le sue potenzialità.

Dunque vengono a formarsi n. 15 lotti, che, come premesso, hanno motivo di mantenere la loro autonomia solo nella misura in cui incontreranno fin da subito idoneo interesse, per le motivazioni anzidette.

Per una più agevole visualizzazione dei lotti ricavati nelle aree immediatamente circostanti il complesso immobiliare I Palazzi è stata predisposta una planimetria illustrativa, alla quale si rimanda (**All. n. 28 – planimetria illustrativa dei lotti al Vocabolo I Palazzi**).



4 - DESCRIZIONE DEI BENI:

Si procede alla descrizione di tutti i beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della società fallita, mantenendo ai fini descrittivi la suddivisione in lotti già proposta nel capitolo precedente.



LOTTO N. 2

Fa parte del lotto la porzione di area scoperta, così censita:

Catasto Terreni:

Comune	foglio	particella	categoria/qualità	superficie catastale
Città della Pieve	1	283 (ex 173)	ente urbano	48

Catasto Fabbricati:

Comune	foglio	part.	sub	categoria	cons.	superficie catastale	rendita
Città della Pieve	1	283	-	area urbana (ex 173)	-	48 mq	-

Al presente lotto corrisponde una porzione di area già facente parte della pertinenza posta a corredo dell'unità abitativa intestata alla [REDACTED]. Detta unità è censita come subalterno 11 della particella n. 98 e risulta già abbinata a rata di pertinenza, censita come particella n. 170, corrispondente ad area urbana di superficie catastale pari a mq 104. La rata di cui sopra rappresenta la porzione scoperta di proprietà del fallimento che completa l'area già oggetto di godimento da parte del proprietario dell'unità di cui il subalterno 11, comprendente zone inerbite, con soprassuolo di robinie ed ulivi e scarpata perimetrale inerbita. Ai fini delle successive considerazioni estimative si terrà conto del fatto che, sui complessivi 48 mq di superficie catastale, un'area di 21 mq circa corrisponde a zona posta



entro la recinzione del giardino, quindi con giacitura quasi pianeggiante, mentre la restante superficie di mq 27 circa corrisponde a scarpata perimetrale inerbita, esterna alla recinzione che delimita la zona a giardino vera e propria, in cui insiste anche una scaletta per l'accesso pedonale dalla corte in utilizzo al condominio. Per le visure catastali si rimanda all'allegato 27; a complemento descrittivo si allega l'estratto di mappa ed ingrandimento dello stesso (**All. n. 30 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 2**) e le foto (foto da n. 3 a n. 4).



LOTTO N. 5

Fa parte del lotto la porzione di area così censita:

Catasto Terreni:

Comune	foglio	particella	porzione	categoria/qualità	superficie catastale
Città della Pieve	1	285 (ex 173)		ente urbano	10

Catasto Fabbricati:

Comune	foglio	part.	sub	categoria	cons.	superficie catastale	rendita
Città della Pieve	1	285	-	area urbana (ex 173)	-	10 mq	-



Al presente lotto corrisponde una porzione di area già facente parte della pertinenza posta a corredo dell'unità abitativa intestata ai [REDACTED]. Detta unità abitativa è censita come subalterno 7 (con porzione accessoria di cui il sub. 19) della particela n. 98 e risulta già abbinata a rata di pertinenza, censita con le particelle n. 160, 204 e 206 (quest'ultima bisognosa di atto di precisazione catastale), corrispondenti nell'insieme ad area urbana di superficie catastale pari a mq 131. La rata di cui sopra rappresenta la porzione scoperta di proprietà del fallimento che completa l'area già oggetto di godimento da parte dei proprietari dell'unità di cui il subalterno 7, comprendente piccola area perimetrale, di forma triangolare, con cespugli e scaletta di accesso dal piazzale di uso condominiale. Ai fini delle successive considerazioni estimative si terrà conto del fatto che, sui complessivi 10 mq di superficie catastale, un'area di 4 mq circa corrisponde a zona posta entro la recinzione del giardino, quindi con giacitura quasi pianeggiante, mentre la restante superficie di mq 6 circa corrisponde a scarpata perimetrale cespugliata, esterna alla recinzione che delimita la zona a giardino vera e propria, in cui insiste anche la scaletta. Per le visure catastali si rimanda all'allegato 27; a complemento descrittivo si allega l'estratto di mappa ed ingrandimento dello stesso (**All. n. 33 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 5**) e la foto (foto n. 9).



LOTTO N. 12**Catasto Terreni:**

Comune	foglio	particella	porzione	categoria/qualità	superficie catastale
Castiglione del Lago	137	1053		seminativo	250
Castiglione del Lago	137	1056		seminativo arborato	331
Castiglione del Lago	141	56	-	seminativo	1740
Castiglione del Lago	141	63	-	bosco ceduo	7000
Castiglione del Lago	141	90	-	seminativo	4750
Castiglione del Lago	141	533	AA	seminativo	700



Castiglione del Lago	141	533	AB	bosco ceduo	4673
Castiglione del Lago	141	546	-	seminativo	44
Castiglione del Lago	141	559	-	seminativo	153
Castiglione del Lago	141	581	-	bosco ceduo	47
Castiglione del Lago	141	595	-	seminativo arborato	635
Castiglione del Lago	141	597	-	seminativo	595
Castiglione del Lago	141	611	-	bosco alto	180
Castiglione del Lago	141	616	-	seminativo arborato	1065
Castiglione del Lago	141	631	-	seminativo arborato	811
Castiglione del Lago	141	633	-	seminativo	5526
Castiglione del Lago	141	636	-	bosco ceduo	455
Castiglione del Lago	141	637	-	seminativo	781
Castiglione del Lago	141	639	-	bosco alto	1549
Castiglione del Lago	141	644	-	seminativo	117
Città della Pieve	1	21	AA	seminativo	200
Città della Pieve	1	21	AB	bosco ceduo	1910
Città della Pieve	1	22	AA	seminativo	448
Città della Pieve	1	22	AB	bosco ceduo	4322
Città della Pieve	1	33	-	seminativo	4860
Città della Pieve	1	41	AA	pascolo	382
Città della Pieve	1	41	AB	pascolo arborato	268
Città della Pieve	1	42	-	bosco misto	1670
Città della Pieve	1	44	AA	seminativo	847
Città della Pieve	1	44	AB	pascolo arborato	433
Città della Pieve	1	45	AA	pascolo arborato	3042
Città della Pieve	1	45	AB	bosco ceduo	258
Città della Pieve	1	46	AA	bosco misto	1412
Città della Pieve	1	46	AB	pascolo arborato	3243
Città della Pieve	1	64	-	seminativo	60
Città della Pieve	1	65	-	bosco ceduo	10
Città della Pieve	1	66	-	bosco ceduo	20
Città della Pieve	1	68	-	seminativo arborato	1920
Città della Pieve	1	72	AA	pascolo	12
Città della Pieve	1	72	AB	seminativo arborato	3
Città della Pieve	1	80	AA	seminativo	957
Città della Pieve	1	80	AB	pascolo arborato	2203
Città della Pieve	1	81	-	seminativo	12500
Città della Pieve	1	91	AA	seminativo	1900
Città della Pieve	1	91	AB	seminativo arborato	680
Città della Pieve	1	95	-	seminativo	2160
Città della Pieve	1	97	-	seminativo	5740
Città della Pieve	1	133	-	relitto stradale	125
Città della Pieve	1	136	-	relitto stradale	13
Città della Pieve	1	137	-	relitto stradale	9



Città della Pieve	1	138	-	relitto stradale	16
Città della Pieve	1	139	-	relitto stradale	32
Città della Pieve	1	140	-	relitto stradale	28
Città della Pieve	1	154	-	relitto stradale	100
Città della Pieve	1	156	-	relitto stradale	22
Città della Pieve	1	247	-	area rurale	1180
Città della Pieve	1	249	-	seminativo	576
Città della Pieve	1	256	-	relitto stradale	12
Città della Pieve	1	257	-	relitto stradale	260
TOTALE					85.235

Le particelle di cui al presente lotto vanno a formare le porzioni del compendio di proprietà della società fallita poste più ad ovest, costituenti di fatto delle diramazioni, di forma molto irregolare e frastagliata, che si sviluppano a ridosso ed all'interno di proprietà di terzi. Il confinante è in quasi tutti i casi il medesimo soggetto - società agricola - che dovrebbe essere potenzialmente interessato all'acquisto dei beni ai fini di un riaccorpamento e migliore configurazione e gestione delle superfici agricole. Nel contempo dette superfici risulterebbero di utilità e fruibilità assai limitata per il futuro proprietario del compendio immobiliare principale, a causa della loro perifericità, della sfavorevole conformazione e delle difficoltà di accesso che in molti casi si verificano.

I corpi fondiari, tutti posti nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro, che compongono il lotto sono i seguenti:

- primo corpo: piccolo appezzamento avente natura boscata (foglio 141 particella n. 163), sito nelle immediate vicinanze degli edifici di cui il Vocabolo Pomaletto, rimasto staccato dalla residua proprietà in occasione dell'atto di divisione ed assegnazione del 1989. La rata di bosco è interclusa ed inglobata all'interno di proprietà di terzi, posta alla distanza di 120 metri circa dal tracciato della strada poderale che collega il Vocabolo Siliano Alto al Vocabolo Pomaletto, proseguendo poi verso nord, all'interno di terreni di proprietà di terzi. Trattasi di rata di bosco ceduo di querce, indistinta all'interno di superficie omogenea circostante, caratterizzata da fittezza e vigoria alquanto ridotte, probabilmente a causa della



limitata freschezza del suolo. Nell'appezzamento predetto è stata rilevata la presenza di piccolo stagno. Si vedano anche le foto da n. 41 a n. 44.

- secondo corpo: appezzamento corrispondente in gran parte al tracciato della strada ex poderale che collegava i Vocaboli Siliano Alto e Pomaletto, oggi costituente uno dei tracciati interni del comprensorio della Azienda Faunistico Venatoria e della originaria proprietà della ██████████. Detto tracciato comprende nella loro interezza le superfici delle particelle n. 644, 636, 637, 639, 616, 617, 631, 559 del foglio n. 141 ed in parte anche quella della particella n. 633 del medesimo foglio. Il tracciato è corredato da filari di piante d'alto fusto, per lo più pini domestici, inframezzati talvolta da querce, che nella porzione più a monte, a ridosso degli edifici del Vocabolo Siliano Alto, vengono sostituiti da cipressi italice. Il tutto meglio visualizzabile nelle foto da n. 45 a n. 56. La residua superficie del secondo corpo è rappresentata da appezzamento seminativo, che occupa le particelle n. 56, 90, 533/parte, 546, 581, 595, 597 e da piccola rata boscata, che occupa la residua porzione della particella n. 533. In corrispondenza dello spigolo nord dell'appezzamento seminativo vi è la presenza di traliccio di elettrodotto aereo (foto n. 57). A complemento si rimanda alle foto da n. 57 e n. 60.
- terzo corpo: rata di terreno di conformazione stretta ed allungata, avente per la quasi totalità, allo stato attuale, la natura di incolto cespugliato ed arborato, inglobando al suo interno un tratto dismesso della strada vicinale da Palazzi alle Torri nonché un tratto del fosso dei Palazzi. Ampie porzioni di particelle sono oggetto di utilizzo agricolo da parte di terzi, per sconfinamenti degli appezzamenti seminativi confinanti, anche perché non vi è materializzazione dei confini e, nel tempo, il tracciato del fosso demaniale ha subito vistose modificazioni. Il corpo comprende anche un tratto di strada vicinale sdemanializzata, per l'intera ampiezza (particelle n. 139 e 140) o per la porzione ovest (particelle 136, 137, 138, 257). A complemento si rimanda alle foto da n. 61 a n. 64.



- quarto corpo: appezzamento di modesta estensione avente per la quasi totalità destinazione seminativa e corrispondente allo spigolo sudest di appezzamento di notevoli dimensioni e di proprietà di terzi (formato dalle particelle 23, 24 e limitrofe), entro cui risulta indifferenziato, e per il resto comprendente zona incolta, tra cui un breve tratto di strada vicinale dismessa e sdemanializzata (corrispondente alle particelle n. 133, 156, 256). A complemento si rimanda alle foto n. 65 e 66.

- quinto corpo: appezzamento di forma irregolare, posto più a valle dei precedenti e confinante, lungo tutto il lato sud, con l'area di pertinenza della linea ferroviaria. Comprende, in minima parte, superfici già oggetto di godimento da parte di terzi, occupanti porzioni delle particelle n. 44 e 80 e per il resto ampie aree da rimettere a coltura, oggi occupate da vegetazione erbacea o cespugliosa spontanea, a causa dell'abbandono pluriennale. In alcuni settori (particelle 45/parte, 46/parte e 81 in minima parte) si è insediata anche vegetazione arborea, tanto da prefigurare una irreversibile evoluzione verso il bosco. La particella n. 42 invece possiede già da tempo immemore la natura di bosco ceduo. Le pendenze degli appezzamenti sono generalmente abbastanza accentuate, ma non tali da rendere problematica l'esecuzione delle operazioni colturali con mezzi meccanici. A complemento si rimanda alle foto da n. 67 a n. 78.

Si è ritenuto opportuno formare un lotto autonomo con tutte le aree di cui sopra poiché esse confinano con appezzamenti afferenti allo stesso proprietario ed in molti casi si rilevano sconfinamenti derivanti dalla non favorevole configurazione degli appezzamenti stessi; pertanto vi potrebbe essere un concreto interesse per l'acquisto ai fini dell'accorpamento fondiario. A complemento descrittivo si allegano gli estratti di mappa ed alcuni ingrandimento della mappa catastale, con sovrapposizione di foto aerea (**All. n. 40 - estratti di mappa ed ingrandimenti con foto aeree Lotto n. 12**).



LOTTO N. 15

Catasto Terreni:

Comune	foglio	particella	porzione	categoria/qualità	superficie catastale (mq)
Castiglione del Lago	138	9		seminativo	29.500
Castiglione del Lago	138	10		seminativo	5.690
Castiglione del Lago	138	52	AA	pascolo arborato	1.111
Castiglione del Lago	138	52	AB	seminativo arborato	17.839
Castiglione del Lago	138	53		seminativo	3.130
Castiglione del Lago	138	544		bosco ceduo	91.533
Castiglione del Lago	138	581		area rurale	1
Castiglione del Lago	138	615	AA	pascolo	28
Castiglione del Lago	138	615	AB	seminativo arborato	164
Castiglione del Lago	138	617		seminativo	544
Castiglione del Lago	138	618		seminativo	126
Castiglione del Lago	138	628		seminativo	5.435
Castiglione del Lago	139	31	AA	seminativo	500
Castiglione del Lago	139	31	AB	pascolo cespugliato	560
Castiglione del Lago	139	32	AA	bosco ceduo	300
Castiglione del Lago	139	32	AB	pascolo cespugliato	2.200
Castiglione del Lago	139	59		seminativo	5.520
Castiglione del Lago	139	60		seminativo arborato	8.630
Castiglione del Lago	139	61		seminativo	22.770
Castiglione del Lago	139	62		bosco alto	27.210
Castiglione del Lago	139	63	AA	seminativo	467
Castiglione del Lago	139	63	AB	bosco ceduo	52.083
Castiglione del Lago	139	116	AA	seminativo arborato	10.931
Castiglione del Lago	139	116	AB	uliveto	909
Castiglione del Lago	139	117		seminativo	840
Castiglione del Lago	139	118		seminativo	8.210
Castiglione del Lago	139	119		bosco alto	250
Castiglione del Lago	139	141		seminativo	2.930
Castiglione del Lago	139	142	AA	seminativo	5.900
Castiglione del Lago	139	142	AB	seminativo arborato	2.700
Castiglione del Lago	139	520	AA	seminativo arborato	17.583
Castiglione del Lago	139	520	AB	pascolo	384
Castiglione del Lago	139	525		seminativo	18.444
Castiglione del Lago	139	538		relitto stradale	236
Castiglione del Lago	141	45		bosco ceduo	1.610
Castiglione del Lago	141	70		seminativo arborato	420
Castiglione del Lago	141	71		seminativo arborato	30
Castiglione del Lago	141	547		seminativo	126
Castiglione del Lago	141	579		ente urbano	588
Castiglione del Lago	141	593		seminativo arborato	9.737
Castiglione del Lago	141	629		seminativo	200
Castiglione del Lago	141	654	AA	pascolo	2.250
Castiglione del Lago	141	654	AB	seminativo	616
Castiglione del Lago	141	655	-	seminativo	3.716
Castiglione del Lago	141	656	AA	pascolo	10
Castiglione del Lago	141	656	AB	seminativo arborato	461
Castiglione del Lago	141	657	AA	seminativo arborato	5.907



Castiglione del Lago	141	657	AB	pascolo	18
Castiglione del Lago	141	658	-	seminativo arborato	9
Castiglione del Lago	141	659	-	area rurale	113
Castiglione del Lago	141	660	-	area rurale	50
Città della Pieve	1	17		bosco ceduo	720
Città della Pieve	1	30	AA	bosco misto	104.454
Città della Pieve	1	30	AB	pascolo arborato	276
Città della Pieve	1	34		seminativo	5.090
Città della Pieve	1	35		bosco misto	2.070
Città della Pieve	1	43		bosco misto	790
Città della Pieve	1	57		bosco misto	59.500
Città della Pieve	1	74	AA	seminativo	10.000
Città della Pieve	1	74	AB	seminativo arborato	3.840
Città della Pieve	1	75		seminativo arborato	35
Città della Pieve	1	76		seminativo	3.200
Città della Pieve	1	77		seminativo	20
Città della Pieve	1	78		seminativo	25
Città della Pieve	1	79		seminativo	3.860
Città della Pieve	1	84		seminativo	250
Città della Pieve	1	110		seminativo	3.922
Città della Pieve	1	141		relitto stradale	210
Città della Pieve	1	142		relitto stradale	12
Città della Pieve	1	143		relitto stradale	5
Città della Pieve	1	157		relitto stradale	155
Città della Pieve	1	173		ente urbano	460
Città della Pieve	1	208		seminativo	48
Città della Pieve	1	209		seminativo	44
Città della Pieve	1	210		seminativo arborato	19.753
Città della Pieve	1	211		seminativo arborato	298
Città della Pieve	1	212		uliveto	1.577
Città della Pieve	1	213		pascolo	3.015
Città della Pieve	1	214		seminativo	657
Città della Pieve	1	244		ente urbano	611
Città della Pieve	1	259		relitto stradale	80
Città della Pieve	1	264 (ex 203)		relitto stradale	97
Città della Pieve	1	268	AA	seminativo arborato	133
Città della Pieve	1	268	AB	pascolo	22
Città della Pieve	1	269		seminativo arborato	621
Città della Pieve	1	270		seminativo	12.190
Città della Pieve	1	271		seminativo	19.371
Città della Pieve	1	272		seminativo arborato	8.516
Città della Pieve	1	273		seminativo arborato	374
Città della Pieve	1	277 (ex 165)		seminativo	14.119
Città della Pieve	1	308 (ex 36)		seminativo	26.195
Città della Pieve	2	1		bosco alto	40.220
Città della Pieve	2	3		bosco misto	2.180
Città della Pieve	2	4		seminativo	1.600
Città della Pieve	2	5	AA	pascolo arborato	234
Città della Pieve	2	5	AB	seminativo	2.726
Città della Pieve	2	8		uliveto	910
Città della Pieve	2	9		seminativo	120
Città della Pieve	2	10		seminativo	1.320



Città della Pieve	2	12		bosco misto	2.700
Città della Pieve	2	13		seminativo	760
Città della Pieve	2	14		seminativo	17.610
Città della Pieve	2	16		bosco misto	530
Città della Pieve	2	25		bosco misto	1.400
Città della Pieve	2	30		bosco misto	1.460
Città della Pieve	2	31		seminativo arborato	2.200
Città della Pieve	2	33		area rurale	960
Città della Pieve	2	34		ente urbano	3.849
Città della Pieve	2	36		ente urbano	343
Città della Pieve	2	38		ente urbano	140
Città della Pieve	2	39		orto irriguo	2.050
Città della Pieve	2	40		seminativo arborato	6.240
Città della Pieve	2	41	AA	seminativo	1.500
Città della Pieve	2	41	AB	seminativo arborato	2.990
Città della Pieve	2	67		seminativo	3.900
Città della Pieve	2	68		seminativo	6.420
Città della Pieve	2	70	AA	seminativo	3.600
Città della Pieve	2	70	AB	seminativo arborato	2.040
Città della Pieve	2	71	AA	seminativo	6.072
Città della Pieve	2	71	AB	vigneto	2.688
Città della Pieve	2	72		bosco alto	18.510
Città della Pieve	2	74	AA	seminativo	28.970
Città della Pieve	2	74	AB	vigneto	20.000
Città della Pieve	2	75		vigneto	1.720
Città della Pieve	2	76	AA	vigneto	1.371
Città della Pieve	2	76	AB	bosco alto	1.439
Città della Pieve	2	88	AA	uliveto	456
Città della Pieve	2	88	AB	bosco misto	1.374
Città della Pieve	2	134		bosco misto	47.950
Città della Pieve	2	182		seminativo	1.940
Città della Pieve	2	184		ente urbano	768
Città della Pieve	2	185		ente urbano	22
Città della Pieve	2	319		seminativo	2.200
Città della Pieve	2	321		area rurale	478
Città della Pieve	2	322		seminativo arborato	27.780
Città della Pieve	2	325		area rurale	26
Città della Pieve	2	346	AA	seminativo	20.300
Città della Pieve	2	346	AB	seminativo arborato	2.361
Città della Pieve	2	349		ente urbano	195
Città della Pieve	2	356		bosco misto	90.374
Città della Pieve	2	363		area	2.785
Città della Pieve	2	365		uliveto	527
Città della Pieve	2	367		frutteto	3.708
Città della Pieve	2	369		seminativo	15.850
Città della Pieve	2	372		uliveto	37
Città della Pieve	2	373		uliveto	17
Città della Pieve	2	380		bosco alto	13.637
Città della Pieve	2	387		uliveto	50
Città della Pieve	2	388		seminativo	5.778
Città della Pieve	2	391		uliveto	5.256
Città della Pieve	2	393		seminativo	30.779
Città della Pieve	2	395		uliveto	17.647



Città della Pieve	2	399		bosco alto	83.412
Città della Pieve	2	474 (ex 37)		seminativo arborato	6.590
Città della Pieve	2	476 (ex 133)		ente urbano	36
Città della Pieve	2	477 (ex 318)		ente urbano	1.040
Città della Pieve	2	478 (ex 135)		seminativo	12.729
Città della Pieve	2	480 (ex 15)		uliveto	6.879
Città della Pieve	2	481		ente urbano	12
TOTALE					1.270.899

Catasto Fabbricati:

Comune	foglio	part.	sub	categoria	cons.	superficie catastale	rendita
Castiglione del Lago	141	579	2	D/10	-	-	1.412,00 €
Città della Pieve	1	173	1	area urbana (ex 173)	-	460 mq	-
Città della Pieve	1	244	1	area urbana (ex 244)	-	611 mq	-
Città della Pieve	2	34	6	C/1	54 mq	72 mq	792,04 €
Città della Pieve	2	34	8	A/2	7,5 vani	185 mq	581,01 €
Città della Pieve	2	34	9	A/3	5 vani	102 mq	348,61 €
Città della Pieve	2	34	11	C/2	38 mq	46 mq	84,39 €
Città della Pieve	2	34	12	A/3	6,5 vani	114 mq	386,05 €
Città della Pieve	2	34	13	A/10	2 vani	33 mq	506,13 €
Città della Pieve	2	34	14	A/2	10 vani	271 mq	774,69 €
Città della Pieve	2	34	15	C/2	57 mq	65 mq	126,58 €
Città della Pieve	2	34	16	C/6	31 mq	36 mq	56,04 €
Città della Pieve	2	34	17	C/6	31 mq	36 mq	56,04 €
Città della Pieve	2	34	18	C/6	35 mq	40 mq	63,27 €
Città della Pieve	2	34	19	C/6	33 mq	39 mq	59,65 €
Città della Pieve	2	34	20	C/6	125 mq	143 mq	193,67 €
Città della Pieve	2	34	21	C/2	142 mq	177 mq	315,35 €
Città della Pieve	2	34	22	C/2	115 mq	284 mq	255,39 €
Città della Pieve	2	34	23	C/1	86 mq	103 mq	1.470,15 €
Città della Pieve	2	34	24	C/2	154 mq	192 mq	286,32 €
Città della Pieve	2	34	25	C/2	81 mq	96 mq	179,88 €
Città della Pieve	2	34	26	C/2	127 mq	160 mq	236,12 €
Città della Pieve	2	34	27	C/6	21 mq	27 mq	44,47 €
Città della Pieve	2	34	28	C/6	21 mq	27 mq	44,47 €
Città della Pieve	2	34	29	b.c.n.c.	-	-	-
Città della Pieve	2	34	30	b.c.n.c.	-	-	-
Città della Pieve	2	34	31	C/2	220 mq	265 mq	488,57 €
Città della Pieve	2	34	32	C/2	104 mq	141 mq	230,96 €
Città della Pieve	2	36	1	A/8	31 vani	897 mq	3.922,49 €
Città della Pieve	2	36	2	A/2	3 vani	54 mq	193,67 €
Città della Pieve	2	38	-	C/2	85 mq	103 mq	188,76 €
Città della Pieve	2	184 graffata	185	C/4	18 mq	53 mq	40,90 €
Città della Pieve	2	349	-	area urbana	-	195 mq	-
Città della Pieve	2	476	-	B/7	180 mc	30 mq	185,92 €
Città della Pieve	2	477	-	C/2	3	13 mq	28,87 €
Città della Pieve	2	481	-	F/2	-	-	-

Il complesso immobiliare di cui sopra, che residua dalle vendite effettuate negli anni dalla



società fallita, al netto dei beni che si è ritenuto proficuo ed opportuno inserire nei lotti precedenti, si estende su di una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari ad **Ha 127.08.99**. Per la verifica degli identificativi catastali si rimanda alla visura generale già allegata (si veda l'Allegato n. 27).

Quanto alla descrizione, si riporta innanzitutto una sintetica presentazione delle caratteristiche salienti dei terreni che compongono il compendio immobiliare di cui al presente lotto.

TERRENI:

I terreni, con entrostanti fabbricati, vanno a costituire un vasto complesso, sviluppato in ambito collinare, a quote comprese tra un minimo di 270 m s.l.m. ed un massimo di 360 m s.l.m. circa.

Hanno giaciture ed esposizioni variabili, mai perfettamente pianeggianti, formando un insieme di forma irregolare, abbastanza accorpato nella porzione posta più a sud, tutta contenuta entro il confine del Comune di Città della Pieve, sviluppato poi in due appendici, in direzione nord e nordovest, che si estendono all'interno del Comune di Castiglione del Lago.

Sul lato sud il confine del compendio è generalmente rappresentato dalla linea dividente i boschi dai seminativi, questi ultimi tutti di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] che li ha acquistati negli anni. Sugli altri lati i confini sono posti per lo più in corrispondenza di strade vicinali o fossi di mappa.

Rimandando fin da subito, per maggiori dettagli, all'esame degli estratti di mappa catastali e delle foto aeree con sovrapposizione catastale (**All. n. 43 - planimetria catastale generale, foto aerea anno 2011 con sovrapposizione di mappa catastale**), si riporta una sintetica descrizione delle principali tipologie di terreno e destinazioni culturali oggi presenti.

Seminativi collinari (Ha 24.72.44): corrispondenti sostanzialmente a n. 9 appezzamenti. Il primo, sviluppato tra i Vocaboli Siliano Alto e I Palazzi, si estende sull'area sommitale della



collina ed ha conformazione abbastanza regolare, tale da non creare difficoltà od impedimenti per la gestione meccanizzata delle operazioni colturali. L'esposizione è variabile e le pendenze non sono mai accentuate; al momento dei sopralluoghi era coltivato a cereali (foto da n. 91 a n. 98). La superficie complessiva è di poco superiore a 5 Ettari, ricadendo in massima parte nel foglio 1 del Comune di Città della Pieve ed in minima parte nel foglio n. 141 del Comune di Castiglione del Lago. L'appezzamento è costeggiato su due lati da strade vicinali e per il resto dall'area circostante l'ex stalla e da terreno con impianto di arboricoltura da legno. Il secondo, separato dal precedente dal tracciato della strada vicinale che conduce al Vocabolo I Palazzi e posto a valle dello stesso, ha conformazione irregolare allungata, che comunque non impedisce una agevole gestione meccanizzata delle operazioni colturali, anche grazie alla giacitura quasi pianeggiante. E' esteso su di una superficie utile superiore a 1,7 Ettari e ricade nelle particelle n. 110 e 277 del foglio 1 di Città della Pieve. Confine con aree boscate od incolte, con la strada vicinale e con area in utilizzo ai Condomini del Condominio I Palazzi. Al momento dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto da n. 99 a n. 102). Il terzo corrisponde ad appezzamento di forma ovaleggiante, sito a quota altimetrica leggermente più bassa, interamente circondato da superfici boscate. Vi si accede da valle, a mezzo di vecchio tracciato di strada vicinale. L'appezzamento ricade interamente nella particella 74 del foglio n. 1 del Comune di Città della Pieve e si estende su di una superficie utile pari ad 1 Ettaro circa. Al momento dei sopralluoghi era preparato per colture da rinnovo (si vedano le foto n. 103 e 104). Il quarto ricade interamente nel foglio n. 139 del Comune di Castiglione del Lago e si estende su porzioni delle particelle n. 31, 59, 60, 61, 141, 142 e 520; si tratta di appezzamento collinare, con pendenze variabili, ma mai troppo accentuate, circondato da superfici boscate e separato dal successivo solo a mezzo di piccola fascia cespugliata. Ha una superficie utile di poco superiore a 6 Ettari ed in occasione dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto n. 105 e 106). Il quinto ricade interamente nel foglio n. 139 del Comune di Castiglione del



Lago e si estende su porzioni delle particelle n. 116, 117, 118 e 525; si tratta di appezzamento collinare, con pendenze variabili, ma mai troppo accentuate, circondato da superfici boscate e separato dal successivo solo a mezzo di piccola fascia cespugliata. Confina inoltre, sul lato ovest con un filare di olivi secolari, che vegetano a lato della strada vicinale che conduce ai Vocaboli Santa Maria e Val del Sasso. Ha una superficie utile pari a 3,7 Ettari circa ed in occasione dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto da n. 107 a n. 112). Il sesto ricade interamente nel foglio n. 2 del Comune di Città della Pieve e si estende su porzioni delle particelle n. 67, 68, 70 e 74; si tratta di appezzamento collinare, di pregio agronomico e produttivo inferiore rispetto ai precedenti a causa della conformazione irregolare e frastagliata, nonché della pendenza, a tratti accentuata. E' intersecato da filari di ulivi secolari, in gran parte gravemente danneggiati dagli incendi ed in stato di abbandono, e confina sul lato sudest con un vigneto abbandonato da lungo tempo, nonché percorso dal fuoco in occasione dell'incendio del 2017. Ha una superficie utile pari a 2,58 Ettari circa ed in occasione dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto da n. 113 a n. 124). Il settimo si sviluppa interamente nel foglio 2 di Città della Pieve, a valle del Vocabolo Il Petroio, su porzione delle particelle n. 346 e 369; confina con strade vicinali, fosso ed impianto di arboricoltura da legno; ha superficie di poco superiore a 2,8 Ettari. Presenta caratteristiche agronomiche simili ai primi appezzamenti descritti, grazie alla conformazione quasi regolare e pendenza molto contenuta; al momento dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto da n. 125 a n. 128). L'ottavo appezzamento si sviluppa a ridosso ed a valle dell'area posta a pertinenza del complesso immobiliare ██████████ Si estende infatti a valle di uno dei campi da tennis e del campo da bocce, confinando inoltre ad ovest con la scarpata sottostante il viale di tigli e sul lato opposto con superfici boscate, gravemente danneggiate dai recenti incendi. Si estende su parte della particella n. 14 del foglio n. 2 del Comune di Città della Pieve per una superficie utile pari a 0,9 Ettari circa. Al momento dei sopralluoghi era incolta, con copertura erbacea polifita



spontanea (si vedano le foto da n. 129 a n. 132). Da ultimo, il nono appezzamento, corrisponde ad area di forma irregolare, compresa tra il campo da calcetto, la zona di pertinenza delle piscine e l'area occupata dai vecchi serbatoi di accumulo idrico; ricade nelle particelle n. 321 e 322 del foglio n. 2 e si estende su di una superficie di poco superiore a 0,7 Ettari. Ha giacitura quasi pianeggiante e confina su due lati con strade vicinali; al momento dei sopralluoghi era coltivato a cereali (si vedano le foto da n. 133 a n. 136). Ai fini estimativi gli appezzamenti di cui sopra verranno suddivisi in due classi, includendo nella prima, ovvero quella di maggiore pregio commerciale, tutti gli appezzamenti ad eccezione del sesto appezzamento, di minore pregio.

Vigneto abbandonato (Ha 2.44.08): corrispondente ad appezzamento di forma allungata, quasi rettangolare, posto a monte del tracciato della strada vicinale delle Coste, ricadente nelle particelle n. 71, 75 e 76 del foglio n. 2. Si tratta di impianto realizzato verosimilmente negli anni '70 del secolo scorso, come tale ben visibile nella foto aerea del 1977, quando l'azienda disponeva di numerose altre superfici vitate, vegetanti su terreni alienati a terzi fin dal 1983 o poco dopo. Sulla base di quanto desumibile dalle foto aeree il vigneto è rimasto in coltura fino agli anni '90, per poi andare incontro ad abbandono, con interventi limitati probabilmente al solo sfalcio dell'interfilare. La situazione è definitivamente degenerata a causa del passaggio del fuoco in occasione dell'incendio dell'agosto 2017, così che oggi del vigneto non restano che i sostegni dei filari, qualche filo di appoggio delle viti e probabilmente qualche ricaccio delle viti danneggiate dall'incendio. Nel frattempo, a causa della totale incuria, si stanno sviluppando cespugli, rampicanti spontanei e giovani esemplari di vegetazione arborea forestale. Da informazioni assunte presso gli Uffici regionali competenti il vigneto non risulta essere mai stato dichiarato e quindi non è censito nell'archivio nazionale delle superfici vitate. Ciò non toglie che, essendo stato impiantato in epoca antecedente l'anno 1998 (probabilmente tra gli anni '60 e '70), potrebbe essere potenzialmente regolarizzato, compilando ed inviando il



modello UNAR vite. Lo stato di improduttività potrebbe essere imputato ai danni subiti a seguito dell'incendio. E' evidente tuttavia che, prima di presentare istanza per la regolarizzazione, la superficie vitata dovrebbe essere ripulita dalla flora infestante, così da poter riconoscere l'estensione effettiva originaria dell'impianto nonché le caratteristiche dello stesso (sesto, numero di ceppi/Ettaro, ecc.) per lo meno per quanto oggi possibile. Visto lo stato di grave e prolungato abbandono, si tratta ovviamente di procedura di esito incerto e pertanto, ai fini della stima, per motivi cautelativi, la superficie verrà considerata alla stregua di un seminativo collinare, decurtando il presumibile costo della bonifica e rimessa a coltura. Si vedano, a complemento, le foto da n. 137 a n. 144.

Aree in abbandono, con ulivi in coltura promiscua od in filare (Ha 1.89.21): si tratta di superfici non perfettamente omogenee, che tuttavia, vista la limitata consistenza complessiva, essendo tutte accomunate dalla presenza di ulivi, vengono raggruppate in unica tipologia, con le specifiche riportate qui di seguito. Vi è innanzitutto un appezzamento, avente giacitura pianeggiante, ricadente nella particella n. 628 del foglio n. 138, in cui vegetano alcune piante di ulivo (16 piante circa), a sesto molto ampio, di vigoria e produttività diversificate, ma tutte di vetusto impianto. Nell'appezzamento, in corrispondenza della zona sudest, insiste anche un traliccio di elettrodotto aereo (TERNA T 23-653B). Le piante risultano in stato di completo abbandono, anche se non appare problematico il loro recupero a fini produttivi; ai fini estimativi si indica l'intera superficie della particella, pari ad Ha 0,5435. Si vedano le foto da n. 145 a n. 148. Vi sono poi piante di ulivo in filare. Un primo filare, che vegeta a lato della strada che congiunge ████████ al Vocabolo Val del Sasso, vegeta su terreno di cui la particella n. 116 del foglio n. 139. Comprende tra le 25 e le 30 piante di ulivo secolari, le quali, nonostante il lungo abbandono, mostrano una discreta vigoria e la potenzialità per un pronto recupero in caso di intervento di potatura di ristrutturazione e rimessa a coltura. A fini estimativi si indica la superficie effettivamente occupata dagli ulivi, che, stando anche alle



risultanze catastali, dovrebbe essere pari ad Ha 0,0909. Si veda la foto n. 149. Vi sono poi piante di ulivo in duplice filare, con fallanze e distanze irregolari, che vegetano ai lati di un tratto della strada vicinale delle Coste, nella zona tra le particelle n. 8 e 322 del foglio n. 2. A queste si aggiungono alcune piante sparse, che vegetano a poca distanza, nell'area circostante il campo di calcetto, sempre all'interno della particella n. 322. Anche in questo caso, nonostante lo stato di incuria, non appare problematico o difficoltoso il recupero delle piante a fini produttivi. Quale superficie ai fini della stima si considera quella complessiva di Ha 0,20 circa. A complemento si rimanda alle foto da n. 150 a n. 152. Vi è poi un'area di forma rettangolare, con sistemazione a terrazzamenti, in cui vegetano piante di ulivo con sesto pressoché regolare, ma con diffuse fallanze. L'impianto, che originariamente doveva comprendere circa 50 piante, ha subito gravi danni da incendio, cui si sono sommati quelli dell'abbandono e totale incuria, così che oggi la quasi totalità delle piante andrebbe ricostituita a partire dai polloni di ceppaia. Appare pertanto lungo e difficoltoso il processo di rimessa a coltura. Ai fini della stima si considera una superficie pari ad Ha 0,20 circa. Si vedano le foto da n. 153 a n. 156. Vi è poi una zona, ricadente nella particella n. 395 del foglio n. 2, comprendente diverse porzioni di terreno con filari di ulivi, disposti su ampi terrazzamenti coltivati a seminativo, in area collinare caratterizzata da favorevole esposizione sud - sudest. Detta zona si trova a monte ed a ridosso del vigneto abbandonato. Purtroppo tutte le piante di ulivo, che dovevano avere dimensioni rilevanti essendo di vetusto impianto, sono state gravemente danneggiate dall'incendio, che ha determinato la totale compromissione della parte aerea. Il recupero pertanto può passare solo attraverso una accurata e lunga ricostruzione della chioma mediante allevamento dei polloni di ceppaia. Pur non essendo possibile allo stato valutare il numero effettivo di piante recuperabili, si ritiene che esso possa attestarsi tra le 80 e le 90 unità; la superficie a fini estimativi viene posta pari ad Ha 0,70. A complemento descrittivo si vedano le foto da n. 157 a n. 160. Da ultimo vi è l'area di cui la particella n. 212



del foglio n. 1, che potrebbe eventualmente, in futuro, essere accorpata alla pertinenza della piscina già di proprietà di alcuni Condomini del Condominio I Palazzi, ma che oggi resta di proprietà della società fallita. Si tratta di area non pianeggiante, di superficie pari ad Ha 0,1577, su cui vegeta un filare di cipressi (n. 12 piante) e un filare di ulivi (n. 9 piante). Tenuto conto della posizione dell'area e del valore del soprassuolo presente, a fini estimativi la considera alla stregua delle superfici precedentemente descritte. Si vedano le foto n. 161 e 162.

Superfici a prato (Ha 2.26.12): si tratta di superfici anche non perfettamente omogenee tra di loro, ma aventi in genere estensione poco rilevante od accessibilità non ottimale, così che non risulta agevole la gestione come seminativi e quindi l'esecuzione di tutte le operazioni colturali che comporta una coltura cerealicola o da rinnovo su appezzamenti collinari. Vi è un piccolo appezzamento posto a lato della piscina di proprietà di alcuni Condomini del Condominio I Palazzi, che in futuro potrebbe essere proficuamente acquistato dagli Stessi per l'accorpamento alle aree già di proprietà; corrisponde alla particella n. 213 del foglio 1 e si estende su di una superficie di Ha 0,3015 (foto n. 163); altra superficie, di modesta consistenza, si estende su Ha 0,17 circa ed è posta a valle dell'appezzamento seminativo di cui la particella 14 del foglio n. 2, eventualmente da riportare alle destinazione seminativa. Poi un'area di forma rettangolare allungata, posta a lato del tracciato della vecchia strada vicinale e del filare di pini domestici, con giacitura sostanzialmente pianeggiante (foto n. 164), estesa su Ha 0,205 circa. Inoltre una porzione perimetrale della particella n. 322, estesa su Ha 0,40 circa, posta ad ovest del campo di calcetto ed a nord dell'area giochi delle piscine, in cui insistono anche alcuni pioppi deperienti, piantati in cerchio; la conformazione e l'estensione hanno fatto sì che essa, almeno allo stato attuale, sia esclusa dalla coltivazione e mantenuta a prato (foto n, 165 e 166). Infine un'ultima area destinata a prato è quella che insiste in porzione delle particelle n. 393 e 395 del foglio n. 1, posta a lato ed a monte dell'appezzamento a destinazione seminativa, sviluppantesi tra i filari di ulivi danneggiati dagli incendi. Si tratta di



superficie agricola utilizzabile che, per frastagliatura e frammentarietà, rende non agevole lo svolgimento delle operazioni colturali e la cui vocazione prevalente è quindi quella foraggicola e di coltivazione a prato. La superficie complessiva può essere posta pari ad ha 1,1847. Si vedano le foto n. 167 e 168.

Impianti di arboricoltura da legno (Ha 6.52.20): si tratta di impianti generalmente realizzati con l'ausilio di contributi comunitari; tuttavia, nonostante le ricerche ed indagini svolte, mediante accesso agli atti, presso la Regione Umbria, le risultanze sono parziali e non del tutto chiarificatrici. Gli Uffici regionali non hanno mai risposto alla richiesta inviata via pec, limitandosi a fornire indicazioni mediante colloquio telefonico. Innanzitutto occorre dire che l'impianto realizzato su un vasto appezzamento, ricadente nelle particelle n. 9, 10, 52 e 53 del foglio n. 138 del Comune di Castiglione del Lago, non trova alcun riscontro negli archivi regionali, almeno sulla base delle indagini che fino ad oggi è stato possibile eseguire. Sembrerebbe quindi realizzato autonomamente dalla proprietà e potenzialmente non soggetto a vincoli. Ciononostante, trattandosi di impianto composto per la quasi totalità da piante di ciliegio da legno, peraltro aventi sviluppo diversificato e vigoria spesso non ottimale, nel momento in cui si dovesse pensare ad un taglio di utilizzazione, occorrerebbe verificare accuratamente la fattibilità dell'intervento, alla luce della normativa nel frattempo intervenuta, al fine di non incorrere in sanzioni. L'impianto verosimilmente è stato realizzato alla fine degli anni '90 poiché la sua presenza nella foto aerea dell'anno 2000 è ben visibile; la superficie complessiva è pari ad Ha 4,303 circa; si vedano le foto da n. 169 a n. 174. Gli impianti di arboricoltura da legno che invece, sicuramente, sono stati realizzati utilizzando i fondi di cui il Reg. CE 2080/92 sono quelli che insistono nelle particelle n. 270 (ex 18) del foglio n. 1 e nelle particelle n. 4, 5 e 369 (ex 6) del foglio n. 2. Si tratta di impianti realizzati nel 1994, sottoposti a collaudo da parte della Regione Umbria nell'anno 1995, con periodo vincolativo scadente al 2015 e ciclo colturale verosimilmente completato nel 2020. Le informazioni circa la durata del



ciclo colturale e dell'obiettivo produttivo sono ipotetiche visto che non è stato possibile esaminare il progetto realizzato all'epoca della richiesta di ammissione al contributo. Nel caso dell'appezzamento di cui le attuali particelle n. 246 (inserita in altro lotto) e 270 ci si trova di fronte ad un impianto generalmente ben sviluppato, con prevalenza di roveri e ciliegi, con specie accessorie, tra cui i noci, che però non mostrano sviluppo e vigoria apprezzabili. Si tratta di appezzamento di forma regolare, di superficie pari ad Ha 1,219 circa, con giacitura moderatamente acclive, compreso tra appezzamento seminativo ed il tracciato di un tratto di strada vicinale dismessa e sdemanializzata (foto da n. 175 a n. 178). Ai fini della stima, in questo come negli altri casi, si considera il valore di una superficie a prato, cui si aggiunge quello del soprassuolo, od il valore di una superficie a seminativo, cui si decurta quello del costo di espianto e rimessa a coltura, al netto del valore del legname e/o della legna da ardere. L'altro impianto, che si trova a monte di appezzamento seminativo, in prossimità del Vocabolo Il Petroio, è stato realizzato nello stesso periodo rispetto al precedente, con specie da legno miste, tra cui querce, e risulta in buono stato vegetativo. Si vedano le foto n. 179 e 180. Quanto ad altro appezzamento, con impianto artificiale di lecci, realizzato entro la particella n. 388 del foglio 2, viene considerato alla stregua di superficie boscata, tenuto conto del sesto di impianto e della fittezza delle piante, che lo fanno configurare come impianto a scopo protettivo e non produttivo.

Boschi (Ha 71.46.31): per quanto visibile oggi, di fatto, tutte le superfici boscate di proprietà della società fallita o sono state gravemente danneggiate dagli incendi o sono state sottoposte a tagli di ceduzione nel periodo dal 2000 al 2017. Anzi, i due eventi in alcuni casi coesistono. Per vaste superfici si nutrono forti dubbi che si trattasse di boschi storicamente governati a ceduo e ciò soprattutto per due motivi: innanzitutto perché ci si trova all'interno di una delle più antiche riserve di caccia italiane, ove la presenza di boschi di alto fusto è gradita e pregevole; secondariamente perché a seguito delle recenti ceduzioni si nota la presenza di



uno scarsissimo numero di ceppaie con ricacci e collateralmente di un abnorme sviluppo della flora cespugliosa di sottobosco, soprattutto allori e viburni. Ciò starebbe a testimoniare che le piante presenti erano tutte mature e non sviluppate a seguito di ceduzione precedente, dunque dotate di scarsa attitudine al ricaccio dalle ceppaie. In ogni caso, purtroppo, ci si trova a dover descrivere l'esito di una gestione selvicolturale a dir poco discutibile, sulla quale hanno pesato anche non poco gli effetti devastanti degli incendi del 2017 e del 2020. Pur precisando che la richiesta di accesso agli atti presentata ad AFOR ha dato risultati del tutto parziali ed insoddisfacenti, di cui si dirà dopo, per ricostruire la cronologia dei tagli sono state analizzate le foto aeree disponibili su WebGIS e su Google Earth. Ne risulta che la vasta pendice collinare boscata ricadente nelle particelle n. 30 e 57 del foglio n. 1 e su parte della particella n. 399 del foglio n. 2 del Comune di Città della Pieve è stata sottoposta a ceduzione in tre diverse fasi, verosimilmente tra gli anni 2008 e 2012 (foto da n. 181 a n. 184). L'ampia superficie boscata che occupa l'area nelle particelle n. 1 e 134 del foglio 1 del Comune di Città della Pieve, nonché parte delle particelle n. 61, 62 e 63 del foglio n. 139 del Comune di Castiglione del Lago è stata sottoposta a tagli di ceduzione a partire dal 2011, completati nell'anno 2016-17 (foto da n. 185 a n. 188). L'ampia superficie boscata ricadente prevalentemente nella particella n. 544 del foglio n. 138 del Comune di Castiglione del Lago è stata ceduta verosimilmente all'inizio degli anni 2000. Si tratta in tutti i casi di boschi di latifoglie caducifolie, a prevalenza quercia, radicati in terreni freschi, con buona potenzialità produttiva ed elevato valore ambientale e paesaggistico. I tagli, estesi e susseguitisi in breve arco temporale, hanno depauperato notevolmente il soprassuolo, che si sta ricostituendo. Vi è, soprattutto per alcune aree, elevata vocazione per l'avviamento all'alto fusto. Il bosco che occupa le particelle 3, 356 e porzione della 478 del foglio n. 2 vede invece prevalenza di leccio, con sporadica presenza di conifere, su suolo più ricco di scheletro affiorante. Dopo gli interventi di ceduzione intervenuti dal 2011 al 2016 è poi stato seriamente danneggiato



dall'incendio del 2017; è in corso una faticosa ricostituzione del soprassuolo arboreo, a partire dalle ceppaie. Si vedano le foto da n. 189 a n. 196. Si precisa che all'interno della particella n. 478 insiste anche piccolo manufatto, fatiscente, in passato utilizzato quale appostamento di caccia, di dimensioni pari a m 2 x 2,25, con altezza in gronda pari a 2 m circa, di vetusta realizzazione, non inserito in mappa. Vi è poi una pendice boscata compresa tra le due strade vicinali, nelle particelle n. 41 e 380 del foglio n. 2, anche essa in parte danneggiata dagli incendi, con soprassuolo costituito per lo più da roverelle, di modesto vigore, al cui interno sono stati rilevati dei piccoli manufatti di forma allungata, a mò di cassoni, in disuso (foto da n. 197 e n. 200). Infine vi è il bosco che ricade nelle particelle n. 2 e 393 del foglio n. 2 del Comune di Città della Pieve, che aveva di certo natura di bosco alto, con bel soprassuolo di querce secolari. A seguito dei gravi danni subiti in occasione dei due incendi del 19 agosto 2017 e del 6 luglio 2020 presentava alcune piante divenute pericolose per instabilità incombenti sul tracciato della strada vicinale che vi passa in mezzo, tanto da indurre il Comune di Città della Pieve ad emettere una ordinanza sindacale per abbattimento e successivo reimpianto di n. 15 piante. Sulla scorta di tale ordinanza, interpretandone – si ritiene - parzialmente e distortamente i contenuti, la società successivamente fallita ha affidato il taglio di ceduzione dell'intera superficie, la stessa gravemente danneggiata dall'incendio ed oggetto dell'ordinanza di cui sopra, a ditta esterna, che ha presentato poi, in data 20/11/2020 la comunicazione di taglio, già allegata (si vedano gli allegati 7 e 8), effettuando poi una sorta di taglio di ceduzione, i cui effetti sono visibili nelle foto allegate (foto da n. 201 e n. 208). Si auspica che la rinnovazione da semenzali di quercia possa quanto prima ricostituire la continuità del bosco e limitare lo sviluppo della flora di sottobosco, che al momento tende a prendere il sopravvento. Tra le superfici boscate viene inserita anche quella di cui la particella n. 388 del foglio n. 2, di superficie pari ad Ha 0,5778, corrispondente fino agli anni '90 a piccolo appezzamento a destinazione seminativa, poi interessata da impianto di arboricoltura,



presumibilmente a scopo protettivo, realizzato per la quasi totalità con piante di lecci. E' evidente che detta superficie verrà inglobata a tutti gli effetti nelle circostanti zone boscate (foto n. 209 e 210). Ai fini estimativi si deve tenere conto del fatto che, in tutti i casi, ci si trova di fronte a superfici boscate o danneggiate da incendi o sottoposte ad interventi di ceduzioni in epoca relativamente recente.

Incolti cespugliati - arborati (Ha 12.53.20): comprendono tutte le aree che, poste ai margini dei boschi o caratterizzate da difficile accessibilità e ridotte dimensioni, anche per le pendenze accentuate, sono state progressivamente abbandonate e quindi colonizzate da flora infestante autoctona di natura lianosa, cespugliosa ed infine arborea. Non è da escludere che in alcuni casi, seppure circoscritti, si possa procedere con il taglio degli arbusteti e la rimessa a coltura, ma si ritiene che, generalmente, si tratti di superfici destinate ad evolversi in boschi, il tutto meglio visibile nel prospetto generale con riparto colturale dei terreni (**All. n. 44 - prospetto generale e riparto colturale dei terreni - Lotto n. 15**). Una considerazione specifica deve essere fatta per l'area di cui la attuale particella 480 del foglio n. 2, corrispondente ad area quasi pianeggiante, posta a quota leggermente rialzata rispetto all'attiguo tracciato della vecchia strada vicinale non più in uso. Essa, fino agli anni '80, corrispondeva ad appezzamento seminativo, con piante di ulivo sparse. In seguito, analizzando le foto aeree, si nota per porzione della stessa (verso ovest) un utilizzo quale zona di cava o di deposito, con progressivo abbandono della residua superficie (porzione verso est). Il passaggio del fuoco ha danneggiato gravemente le poche piante di ulivo superstiti; ma ciò che interessa, principalmente, è far rilevare la presenza di macerie, materiali edili, rottami ed altro materiale ingombrante in vari punti dell'area stessa, come rilevabile dalle fotografie allegate (foto da n. 211 a n. 226). Non è da escludere la presenza di rottami in cemento amianto; si nota anche la presenza di un carrello per paglia o foraggi, in disuso. Nel valore di stima che si assegna, pertanto, occorre tenere presente che il possibile recupero a fini agricoli dell'area non può



prescindere da una preventiva bonifica dei materiali ivi giacenti, con un intervento oneroso e diffuso, a carico del futuro proprietario. Merita un cenno particolare anche la vasta area di cui la attuale particella n. 308 del foglio n. 1, che si sviluppa a sud ed a valle del complesso edilizio de I Palazzi; riguardo ad essa non è da escludere che vi siano possibilità di recupero di talune porzioni a fini agricoli, anche per la presenza di piante di ulivo sparse. Tuttavia, allo stato attuale, il lungo abbandono e la presenza di fitta vegetazione infestante, impedisce di esprimere giudizi certi sulla potenzialità futura. Ai fini estimativi ovviamente si deve tenere conto di quanto sopra detto, adottando valori di stima molto cautelativi.

Viabilità ed aree di pertinenza dei tracciati viari (Ha 0.78.16): si tratta nel complesso di una superficie di ridotta entità corrispondente ad ampliamenti ed adeguamenti di viabilità preesistente od a tratti viari creati a seguito di dismissione di vecchi tracciati di strade vicinali, che di fatto hanno perso irreversibilmente la natura di aree di utilizzo esclusivo, svolgendo una funzione pubblica od a servizio anche di terzi. E' evidente che, in questi casi, occorre adottare un valore di stima minimale. Per maggiori dettagli si rimanda al prospetto generale, con riparto, già allegato.

Altre aree: Sedimi e pertinenze edifici - Servizi sportivi ed aree accessorie (Ha 4.11.68). Dette aree trovano tutte ubicazione nel territorio del Comune di Città della Pieve, ad eccezione del sedime e pertinenze dell'ex stalla, che si sviluppa in prossimità del Vocabolo Siliano Alto, ricadente nelle particelle n. 579 e 654/parte del foglio 141 del Comune di Castiglione del Lago. Vi sono poi due aree che svolgevano - ed in parte ancora svolgono - una funzione di servizio, a beneficio dell'intero comprensorio della [REDACTED]. Si fa riferimento innanzitutto alla piccola area di cui la particella n. 182 del foglio n. 2, posta a ridosso del tracciato ferroviario ed a lato della strada vicinale [REDACTED]. Trattasi di area pianeggiante, di forma trapezoidale, inerbita, entro cui è presente un manufatto, con struttura in pietrame e laterizi, copertura a capanna, con manto in tegole e coppi. L'edificio è risultato inaccessibile e,



da quanto si è potuto apprendere, ospita quadro elettrico e dispositivi per il pompaggio dell'acqua dai due pozzi che si notano nelle immediate vicinanze. L'acqua veniva in passato pompata verso i serbatoi che insistono sulla particella descritta qui si seguito. Per quanto è stato possibile verificare, allo stato attuale, l'utilizzo di detta acqua è molto più limitato e contenuto, grazie al fatto che i proprietari di molti degli edifici o delle unità abitative che si trovano all'interno del comprensorio della vecchia [REDACTED] dispongono ormai di allaccio idrico diretto alla rete pubblica. Occorrerà successivamente verificare quali e quante unità immobiliari sono ancora allacciate alla fornitura idrica che deriva dai pozzi che insistono in questa particella. Al momento comunque, vista la modesta consistenza del manufatto e tenuto conto che non è stato possibile accedervi, l'edificio non è stato né inserito in mappa né tantomeno censito al Catasto Fabbricati, lasciando ogni decisione al futuro proprietario. Si vedano le foto da n. 227 a n. 230. Vi è poi l'area di cui la particella n. 319 del foglio n. 2: trattasi di area di forma rettangolare, con giacitura quasi pianeggiante, posta nella zona sommitale della collina, a monte delle piscine ed a ridosso della pertinenza di edificio di proprietà di terzi (foto da n. 231 a n. 234). L'area si presenta recintata, con soprassuolo di piante di ippocastano, in duplice filare perimetrale. Al centro si nota la presenza di cisterne e serbatoi parzialmente interrati. Da notizie acquisite sembrerebbe di capire che essi fungevano in passato da serbatoi di accumulo di acqua proveniente dai pozzi posti a valle, descritti in precedenza, acqua che poi per caduta arrivava agli edifici del circondario. Lo stato conservativo e manutentivo delle cisterne appare cattivo, pertanto si ritiene che esse non svolgano più, se non in minima parte, il ruolo a cui erano adibite. Si tratta, comunque, di area per la quale è auspicabile e proficuo il recupero al fine di destinarla a zona a servizio degli edifici e della futura attività ricettiva. Il valore attuale deve tenere conto dei costi, a carico del futuro proprietario, per la bonifica dell'area. Vi sono infine tutte le aree, coperte e scoperte, che afferiscono al complesso immobiliare comprendente villa e fattoria, destinate ad ospitare le



dotazioni accessorie (strutture sportive, annessi, percorsi, aree attrezzate, ecc.) nonché le zone che, essendo poste nelle immediate vicinanze degli edifici, sono vocate a diventare aree pertinenziali di corredo e valorizzazione degli edifici stessi. Ciò è già avvenuto in passato ma oggi, sia a causa dell'abbandono, sia a causa dei danni prodotti dagli incendi, la funzione pertinenziale si può in molti casi solo immaginare ed auspicare. Per la descrizione più puntuale di tutte le aree in oggetto si rimanda alle pagine successive, contestualmente alla descrizione dei fabbricati.

FABBRICATI:

Fanno parte del presente lotto numerosi fabbricati e manufatti (con aree accessorie), di varia natura e destinazione, che ai fini descrittivi vengono, per comodità di lettura, così contraddistinti: **villa, ex limonaia, cappella privata, fattoria, parco con impianti e dotazioni sportive, ex pollaio, ex casa di caccia, ex stalla.**

Si procede qui di seguito con la descrizione analitica e la determinazione della consistenza ai fini della successiva stima.

A tale proposito è comunque necessario premettere che, riguardo alla **consistenza**, per le porzioni a destinazione ricettiva, commerciale e quelle accessorie, essa è stata generalmente espressa in metriquadrati di superficie convenzionale vendibile (Scv), calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Ovvero, per il computo della superficie commerciale dei fabbricati si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Si utilizzano inoltre, quando pertinenti, i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei portici.

Stante la spiccata eterogeneità e variabilità quanto ad effettiva fruibilità e stato attuale delle singole porzioni, in alcuni casi (ad es. autorimesse, locali all'interrato e locali al sottotetto, porzioni fatiscenti, ecc.) sono stati utilizzati coefficienti di ragguaglio specifici e diversificati, al fine di rendere omogenee, a fini estimativi, anche le superfici dei locali accessori, come indicato via via nelle tabelle estimative.

Per gli impianti e dotazioni sportive, pur riportando la consistenza in fase descrittiva, la stima verrà effettuata a corpo, considerando prioritariamente l'aspetto economico del costo di ricostruzione deprezzato.

Per i terreni agricoli si fa riferimento alla superficie catastale espressa in ettari o metriquadrati.

Rimane da fare una considerazione specifica in merito alle aree scoperte adibite o da adibire a giardini o corti pertinenziali di edifici o porzioni di essi ad uso abitativo o ricettivo, di proprietà di terzi.

In merito a ciò la pratica estimativa prevede, secondo i casi, modalità diversificate di ponderazione delle relative superfici.

Nel listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria si indica, quale criterio, la ponderazione al 10 % delle stesse, nel limite massimo del 30 % della superficie coperta abitabile delle unità abitative cui fanno riferimento.

Tenuto conto tuttavia, nel caso in oggetto e con particolare riferimento al complesso de I Palazzi, della superficie generalmente rilevante dei giardini, se confrontata con quella effettiva di calpestio delle unità abitative a cui essi afferiscono (peraltro mai oggetto di contestuale vendita giudiziaria), tenuto altresì conto che dette aree sono prive di dotazioni o soprassuolo di



pregio, a parere dello scrivente l'applicazione di tale criterio porterebbe a conclusioni estimative distorte, attribuendo ai "giardini" valori di stima di certo non in linea con il mercato, poiché vistosamente sovradimensionati.

Altro criterio viene fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le "*pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*" pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece l'eccedenza al 2 %.

Infine, nella pratica corrente adottata dagli Agenti Immobiliari, viene utilizzato, salvo casi particolari, un ulteriore criterio in base al quale si applica la ponderazione al 10 % solo per una superficie di mq 25, utilizzando poi il coefficiente del 2% per la parte eccedente.

Questa ultima impostazione porta ovviamente ad un più rilevante ridimensionamento della superficie dei giardini ai fini della stima e, per le caratteristiche dei beni oggetto di stima, appare allo scrivente la più pertinente al caso affidato.

Prioritariamente viene comunque effettuata una suddivisione delle aree da riaccorpate alla maggiore consistenza delle corti pertinenziali alle singole unità abitative, considerando separatamente le porzioni effettivamente svolgenti funzione di "giardino", ovvero quelle pressoché pianeggianti e già incluse entro la recinzione - anche precaria - esistente, da quelle svolgenti funzione accessoria, costituenti scarpate od aiuole esterne alle recinzioni, di certo aventi fruibilità sensibilmente più ridotta. Il riparto di cui sopra è stato d'altra parte già indicato in fase descrittiva, sulla scorta delle risultanze del rilievo eseguito, che ha portato all'allestimento e deposito del frazionamento e della costituzione delle nuove aree urbane al Catasto Fabbricati.

Quanto alle aree, di rilevante superficie, costituenti il parco e comunque le zone che hanno quale vocazione quella di fungere da pertinenze agli edifici, si esprime un valore di stima che tiene conto delle strutture ivi esistenti (impianti e dotazioni sportive, valutate al costo di



ricostruzione deprezzato), del soprassuolo d'alto fusto di pregio e delle sistemazioni eventualmente presenti (percorsi, scalinate, muretti, recinzioni, aiuole, piazzali, ecc.), tenendo presente del valore ambientale, paesaggistico e di fruizione, anche ai fini della futura attività ricettiva.

Si procede quindi con la descrizione analitica dei singoli cespiti.

VILLA:

Edificio di rilevante interesse architettonico, in origine residenza di campagna della famiglia dei Marchesi Piccioni della Fargna. Il nucleo originario, verosimilmente di impianto settecentesco, è stato oggetto di rimaneggiamenti ed ampliato più volte, l'ultima delle quali probabilmente tra gli anni '30 e '40 del secolo scorso, con aggiunta del portico frontale e di corpo di fabbrica in aderenza, sul retro. A detta epoca risalgono verosimilmente anche gran parte delle dotazioni e finiture interne ancor oggi presenti.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, oltre a locali all'interrato, ricavati scavando direttamente nel banco di roccia sedimentaria su cui appoggia l'edificio stesso.

Presenta un pregevole equilibrio nei volumi e nella simmetria dei prospetti, scanditi ed impreziositi da stipiti, marcapiani e riquadri in pietra lavorata a bugnato, liscio e ruvido. Lo stato conservativo degli intonaci e del sistema di captazione e smaltimento delle acque meteoriche, come peraltro visibile nelle fotografie allegate, purtroppo è alquanto scadente a causa della vetustà e mancata realizzazione di interventi di manutenzione.

Sul retro si evidenzia la presenza di corpi di fabbrica in mattoni a vista, entro i quali si sviluppano sia lo scalone principale che la scala di servizio per la servitù, oltre al corpo di fabbrica più recente, esternamente intonacato, sviluppato su due soli livelli con lastrico uso terrazzo sovrastante. Un elemento peculiare della villa è il corpo sospeso di collegamento con l'attiguo complesso immobiliare detto "Fattoria", descritto in seguito, che consentiva ai proprietari di spostarsi agevolmente dalla villa ai locali della fattoria, posti a servizio della



grande azienda agricola sviluppata nei terreni circostanti, all'epoca interamente di proprietà. Nel prospetto principale, al di sopra del portico e della portafinestra centrale del salone del piano primo, è presente lo stemma lapideo della famiglia nobiliare che era proprietaria della villa, come già detto in precedenza. A complemento si vedano le foto da n. 235 a n. 255.

Quanto agli interni:

- Al piano interrato, cui si accede da ripida scala che si diparte dai locali di servizio del piano terra, si rileva la presenza di un locale che tuttora ospita una caldaia, ormai dismessa da lungo tempo. Da esso si sviluppa un cunicolo da cui in passato veniva fatto arrivare con ogni probabilità il carburante. Sempre dalla scala si accede anche a locali scavati nella roccia, con diramazioni e diverticoli, utilizzati in passato quali locali per la conservazione di cibi e bevande. In una delle diramazioni si raggiunge anche un pozzo. I locali predetti presentano impianto elettrico fuori traccia, con dotazioni minimali ed in mediocre stato. A complemento si rimanda alle foto da n. 256 a n. 271
- Al piano terra: la zona frontale e sul lato est è quella di maggiore pregio e rilevanza, sia per l'altezza dei locali che per la ampiezza degli stessi. Si compone di grande ingresso ed atrio, con doppia fila di colonne a base quadrata, ed ampio locale laterale, con soffitto a decorazioni geometriche, entrambi aventi altezza interna utile pari a m 3,30 circa. I locali presentano pavimentazione in lastre di marmo, rivestimento in carta da parati nella porzione inferiore delle pareti perimetrali, quest'ultima in mediocre o cattivo stato conservativo, anche per la presenza di localizzati fenomeni di risalita di umidità capillare. Le ampie finestrate presentano infissi in legno, con finestre all'inglese, con scuri interni (si vedano le foto da n. 272 a n. 275). Sul lato ovest e su parte della zona sul retro si sviluppa la porzione di servizio, composta dalla vecchia cucina dismessa utilizzata dalla servitù, dall'ingresso laterale, un locale recentemente adibito a camera da letto, un piccolo bagno, un disimpegno e la zona di accesso alla scala principale, con piccolo locale



laterale. L'altezza interna utile è generalmente pari a m 2,90; trattasi di locali privi di elementi di pregio o dotazioni particolari, in stato di inutilizzo da lungo tempo e pertanto con impianti vetusti e completamente da rivedere. Anche gli infissi e le finiture appaiono in cattivo stato conservativo. Completano la porzione al piano terra altri piccoli locali accessori, aventi altezza ridotta, tra cui piccoli ripostigli ed il locale sul retro, dal quale si accede anche al piano interrato. L'altezza è generalmente ridotta e lo stato conservativo mediocre o cattivo (si vedano le foto da n. 276 a n. 287). Fa parte del piano terra anche una porzione dotata di accesso autonomo, sul retro, costituente unità abitativa indipendente e per tale motivo censita quale unità immobiliare con altro subalterno (particella n. 36 subalterno 2). L'unità è composta di ingresso, bagno, piccola cucina, camera da letto e ripostiglio. Presenta dotazioni ordinarie e si presenta in discreto stato conservativo. A complemento si vedano le foto da n. 288 a n. 291).

- Al piano primo: cui si accede sia dalla scala principale che dalla piccola scala di servizio, sul retro, gli spazi si distribuiscono intorno al salone frontale, che affaccia sulla terrazza, con tre grandi portefinestre ed il bel camino in pietra serena. Dal salone si accede alle due camere e bagno sul lato ovest, a due disimpegni e ad un soggiorno (ex cucina). La porzione di maggiore pregio è completata da altra camera da letto, sul lato est. I detti locali presentano altezza interna pari a m 3,60 circa, pavimentazione in cementine esagonali, bicolori, e pareti tinteggiate. Il salone presenta un pregevole solaio in legno e piastrelle, tutto decorato con motivi geometrici. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno verniciato; il tutto in mediocre stato, come anche gli impianti, assai vetusti e completamente da ristrutturare. Il terrazzo frontale si presenta in cattivo stato conservativo, con pavimentazione parzialmente dissestata e problemi di impermeabilizzazione. A complemento descrittivo si vedano le foto da n. 292 a n. 299. Oltre ai locali principali si riconoscono altre due porzioni omogenee, ovvero l'ala nordest,



comprendente due bagni, disimpegno, camera da letto e vano scale, e la zona di servizio, posta sul retro, con piccolo locale, bagno e zona di passaggio verso il locale sospeso, che conduce alla fattoria. Tutti i locali di cui sopra sono privi di dotazioni di pregio e si presentano in stato di abbandono, con tracce di infiltrazioni e deterioramento generale di impianti e finiture, per inutilizzo e mancata esecuzione di interventi di manutenzione (si vedano le foto da n. 300 a n. 315).

- Al piano secondo: cui parimenti si accede sia dalla scala principale che dalla piccola scala di servizio, sul retro, gli spazi si distribuiscono intorno al salone frontale, sovrastato da pregevole soffitto in travi, travetti e pannelle, con decorazioni geometriche, nonché scenografico camino in pietra sulla parete laterale. Dal salone si accede alle due camere e bagno sul lato ovest ed alla cucina, posta frontalmente. L'altezza interna è pari a m 3,35 circa. Invece dal pianerottolo delle scale, oltre che al salone predetto, si accede anche, sul lato ovest, ad un disimpegno e due piccoli locali di servizio, con il collegamento alla scala secondaria; sul lato est ad un corridoio, che a sua volta dà accesso a due camere da letto, disimpegno, bagno, lavanderia e terrazzo. I locali presentano pavimentazione in cementine esagonali, bicolori, o in piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno verniciato; il tutto in mediocre stato ed in alcuni casi ai limiti della fatiscenza. Quanto agli impianti, generalmente vetusti, sono stati in parte oggetto di ammodernamento ed integrazione, per il fatto che i locali del secondo piano sono stati continuativamente abitati. Il terrazzo sul retro si presenta in discreto stato conservativo. A complemento descrittivo si vedano le foto da n. 316 a n. 347.
- Al piano sottotetto: cui si accede dalla scala principale e poi da altra rampa di scale, transitando attraverso disimpegno sul retro, si riconosce un locale principale, di altezza rilevante (variabile da m 2,40 a m 3,20), realizzato al di sopra del salone principale del piano sottostante, ed altro locale di passaggio di minori dimensioni. Da quest'ultimo, a



mezzo di piccole aperture, è possibile ispezionare i locali ricavati al di sopra delle ali laterali della villa e delle zone sul retro, non praticabili a causa dell'altezza molto ridotta.

Proprio per tali motivi detti spazi non verranno presi in considerazione ai fini della stima.

A complemento descrittivo si vedano le foto da n. 348 a n. 359.

Consistenze:

- Villa – porzione principale (Foglio n. 2 particella n. 36 subalterno 1):

piano	altezza dei locali	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
interrato	2,0 – 2,50 m	ex centrale termica e grotta, con pozzo	53,30 mq	0,1	5,33 mq
terra	3,30 m	atrio con colonne e salone laterale	124,20 mq	1	124,20 mq
terra	3,00 m	portico frontale	40,80 mq	0,35	14,28 mq
terra	2,90 m	locali di servizio	92,30 mq	0,7	64,61 mq
terra	1,90 m	locale accessori, altezza ridotta	23,20 mq	0,5	11,60 mq
primo	3,60 – 3,65 m	locali principali	191,20 mq	1	191,20 mq
primo	3,65 m	locali sul retro	83,60 mq	0,8	66,88 mq
primo	3,45 – 4,0 m	locali di servizio	22,10 mq	0,7	15,47 mq
primo	-	terrazzo frontale	33,20 mq	0,3	9,96 mq
secondo	3,35 – 3,40 m	locali principali	191,20 mq	1	191,20 mq
secondo	2,25 – 3,0 m	locali sul retro e di servizio	75,20 mq	0,8	60,16 mq
secondo	-	terrazzo sul retro	30,30 mq	0,25	7,575 mq
sottotetto	2,40 – 3,20 m	locale principale, con tetto a padiglione	77,50 mq	0,4	31 mq
sottotetto	2,00 – 2,40 m	disimpegno, scala e locale di passaggio	31,40 mq	0,3	9,42 mq
TOTALE					802,885 mq

- Villa – unità secondaria (Foglio n. 2 particella n. 36 subalterno 2):

piano	altezza dei locali	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
terra	3,30 m	locali principali	54,10 mq	0,8	43,28
TOTALE					43,28

A complemento descrittivo si rimanda all'elaborato planimetrico ed alle planimetrie catastali

(All. n. 45 - elaborato planimetrico e planimetrie catastali villa).



EX LIMONAIA:

Annesso di pregevole fattura, che ripropone negli stipiti e nelle bordature in pietra grigia gli stilemi della villa che si erge poco più a monte. L'edificio è stato realizzato parzialmente contro terra, sfruttando il naturale declivio del terreno, realizzando anche una balconata sul solaio di copertura, con parapetto in pietra e capitelli di laterizio. L'edificio, in passato adibito a serra e limonaia, appare in disuso da lungo tempo, circostanza che ne ha aggravato il deterioramento, che risulta grave a carico del solaio di copertura, provvisoriamente rinforzato con travi metallici per evitarne il crollo. Anche le ampie vetrate versano in stato di fatiscenza. La consistenza utilizzata per la stima è pari a 98 mq, corrispondente all'ingombro del manufatto, a filo esterno delle murature. A complemento descrittivo si veda la planimetria catastale (**All. n. 46 – planimetria catastale ex limonaia**) e le foto da n. 360 a n. 367.

CAPPELLA PRIVATA:

Edificio destinato al culto privato, di ridotte dimensioni ed aspetto semplice ed essenziale. Si presenta in laterizi a vista, con copertura a capanna. L'accesso avviene da un portale riquadrato in pietra serena, come anche le due finestre che lo affiancano. La luce naturale, di fatto, filtra solo da dette due aperture e, in minima parte, dalla piccola apertura ovale che sovrasta il portale. L'interno è in linea con l'essenzialità dell'aspetto esterno; è presente un unico vano, con piccola abside sul retro, in cui si rileva la presenza di un altare e piccola mensola con tabernacolo. Per quanto è stato possibile verificare non vi sono affreschi o decorazioni di rilevante interesse, né altre opere d'arte. L'edificio reca il numero civico 34 della Frazione Moiano. Quale consistenza si adotta la superficie lorda, a filo esterno della muratura perimetrale, pari a mq 30. A complemento descrittivo si veda la planimetria catastale (**All. n. 47 – planimetria cappella privata**) e le foto da n. 368 a n. 377.



FATTORIA:

Trattasi di complesso molto articolato ed esteso, formatosi in più tempi, con corpi di fabbrica disetanei, sviluppati l'uno in aderenza all'altro o per sopraelevazione. L'assenza di intonaci esterni consente di "leggere" le varie fasi costruttive e le varie tipologie impiegate, in funzione delle esigenze, tutte legate alle attività della vasta azienda agricola che un tempo circondava il complesso immobiliare. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto degli esterni (foto da n. 378 a n. 401) ed alla descrizione riportata qui di seguito. In linea generale, tuttavia, è opportuno far rilevare che il complesso non è mai stato, in epoca recente, interessato da interventi organici e consistenti di consolidamento, adeguamento e ristrutturazione. I lavori, a partire dalla metà degli anni '90 e per i dieci-quindici anni successivi, hanno interessato solo alcune porzioni, per lo più di limitata estensione e rilevanza, al fine di adattare all'uso ricettivo, senza tuttavia produrre un radicale ed esteso recupero dell'intero organismo edilizio. Ciò per dire che il complesso mostra con grande evidenza preoccupanti segni di dissesto ed ammaloramento, per cui si renderanno necessari degli urgenti ed onerosi interventi edilizi. Ciò detto si passa alla descrizione delle singole porzioni oggi identificate nei vari subalterni catastali, fornendo quale ausilio una dimostrazione grafica dei subalterni predisposta dallo scrivente, riordinando ed integrando quanto riportato negli elaborati planimetrici catastali prodotti negli anni, tutti parziali ed a volte discordanti (**All. n. 48 - dimostrazione grafica dei subalterni della Fattoria**).

Al piano secondo interrato:

- **porzione di cantina:** rientrante nella maggiore consistenza del subalterno 22, il cui assetto catastale attuale deriva da variazione del 2011. La porzione, con unico accesso dai locali sovrastanti a mezzo di rampa di scale, corrisponde a cunicolo ricavato mediante scavo all'interno della roccia sedimentaria. Nel cunicolo stesso, sul lato sinistro, è installata una serie di cisterne in muratura, in passato utilizzate per lo stoccaggio del vino, oggi in stato di



abbandono. Il locale, che nella sola parte prossimale ha rivestimento a volta in laterizi o poi prosegue in pietra sedimentaria a vista, ha altezza interna massima pari a m 4,50 circa e riveste grande fascino per un futuro recupero funzionale. Per le foto si rimanda a quelle allegate al punto successivo.

Al piano primo sottostrada:

- **porzione di cantina:** rientrante nella maggiore consistenza del subalterno 22, il cui assetto catastale attuale deriva da variazione del 2011. La porzione in oggetto, dalla quale si accede anche al cunicolo sottostante, già descritto poco sopra, è dotata di accesso pedonale ed accesso carrabile dal piazzale sul lato est; corrisponde a locale di forma stretta e molto allungata, adibito in passato a cantina ed occupato in parte da cisterne in muratura, già utilizzate per lo stoccaggio del vino. Presenta solaio a volta, tinteggiato come anche le pareti perimetrali; l'altezza interna è pari a m 3,30 circa; il pavimento è in battuto di cemento. La dotazione impiantistica è minimale e vetusta. Il tutto versa in mediocre o cattivo stato conservativo e risulta parzialmente ingombro da materiali ed attrezzature di cantina, in disuso. Si vedano le foto da n. 402 a n. 409.
- **garage:** identificato come subalterno 20, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. La porzione viene considerata al piano primo sottostrada per il semplice fatto che essa si sviluppa al di sotto delle porzioni di cui al subalterni 13, 30 e 31 posti al piano terra catastale. L'accesso avviene comunque direttamente dal piazzale pertinenziale, che nella zona est, si trova ad una quota più bassa rispetto alla zona ovest. L'unità comprende un ampio locale, di forma allungata, dotato di porta carrabile sia sul lato sud che sul lato nord, scandito da due arcate di rinforzo, che interrompono il solaio, di pregevole fattura, in travi lignee e pianelle. La pavimentazione è in lastre di pietra, di vetusta realizzazione e meritevole di recupero. Oltre al locale principale, ve ne è uno laterale, di minori dimensioni, avente caratteristiche simili. E' presente impianto elettrico fuori traccia.



L'altezza interna è pari a 3,15 m circa, al di sotto delle travi dell'orditura principale. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 410 a n. 417.

- **ex mangimificio:** identificato come subalterno 21, l'assetto catastale attuale deriva da una variazione catastale del 2011. L'ampia porzione immobiliare in oggetto, occupante l'intera ala est del complesso, viene considerata al piano primo sottostrada per il semplice fatto che si sviluppa al di sotto delle porzioni di cui al subalterni 11, 30 e 31 posti al piano terra catastale. L'accesso avviene comunque direttamente dal piazzale pertinenziale, che nella zona est si trova ad una quota più bassa rispetto alla zona ovest, su cui l'unità affaccia lungo tre lati, confinando per il resto con la porzione descritta in precedenza. I locali di cui trattasi erano in passato in gran parte occupati da un piccolo impianto per la produzione di mangime per la selvaggina, di cui restano installati alcuni macchinari e dotazioni. Il tutto versa in stato di completo abbandono già da lunghi anni ed i locali sono inutilizzati od adibiti a deposito e magazzino. Si presentano non ristrutturati e privi di impianti e finiture, con solai in legno e laterizi e pavimenti originali in cotto. I locali sul lato est, per i quali non vi è conformità catastale, erano verosimilmente adibiti in passato a serbatoi per le granaglie ed i cereali. Solo una piccola porzione, con accesso indipendente dall'esterno, ha trovato successivamente utilizzo quale bagno ed antibagno, per i fruitori della struttura ricettiva. Anche essa, a causa dell'incuria, versa oggi in stato conservativo mediocre. Si vedano le foto da n. 418 a n. 435.

Al piano terra si riconoscono le seguenti porzioni:

- **ex punto vendita aziendale:** identificato come subalterno 6, accatastato fin dal 1992. Comprende due locali, con accesso dal civico 225, nel piazzale centrale. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,55 circa. Presentano pavimentazione in piastrelle, pareti tinteggiate, solai a volticine di laterizi ed impianto elettrico fuori traccia, con illuminazione al neon. Lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, anche a causa dell'inutilizzo. Si vedano le



foto da n. 436 a n. 439.

- **due locali uso magazzino:** identificati come subalterno 11, accatastato fin dal 1994. Si tratta di due locali separati, aventi entrambi accesso dal corridoio comune, di cui il subalterno 30. Il locale di minori dimensioni, cui si accede dal disimpegno che dà accesso al passaggio sopraelevato di collegamento con la villa, presenta solaio in legno e pianelle, originario, con altezza interna utile pari a m 2,90 circa. E' inutilizzato ed in cattivo stato conservativo, con impianti ed infissi fatiscenti. L'altro locale, cui si accede dal lungo corridoio centrale comune, si trova in adiacenza alla porzione uso ufficio e presenta altezza utile pari a m 2,80 circa. Ha solaio in legno e pianelle, con trave in acciaio di rinforzo; il pavimento è in campigiane in cotto. Gli infissi esterni, in legno e vetro singolo, con scuretti interni, versano in stato di fatiscenza. E' presente impianto elettrico minimale, realizzato fuori traccia. Il locale è utilizzato quale magazzino per la biancheria ed altre dotazioni a servizio degli appartamenti vacanza. Si vedano le foto da n. 440 a n. 443.
- **ufficio:** identificato come subalterno 13, oggetto di variazione catastale nel 2011. E' rappresentato da unico locale, con accesso dal corridoio comune centrale (censito come subalterno 30). Presenta solaio a volticine, con altezza utile interna pari a m 2,95 circa; pavimentazione in cotto, pareti tinteggiate ed impianto elettrico sotto traccia, vetusto. Sono presenti radiatori di vecchia fattura, ma non si dispone di informazioni certe sull'effettivo funzionamento o meno dell'impianto di riscaldamento; è comunque presente uno split a parete di più recente installazione, per la climatizzazione. Si rileva un grave problema di infiltrazione di acqua dall'esterno in corrispondenza dello spigolo sudovest della stanza, a lato della finestra. Anche per tale motivo, lo stato conservativo è precario. Si vedano le foto da n. 444 a n. 447.
- **negozio - sala polivalente:** identificato come subalterno 23, oggetto di variazione catastale nel 2010. E' rappresentato da ampio locale, con accesso dal civico 226, adibito in passato a



sala comune, dotato anche di collegamento interno con l'attiguo locale di cui il subalterno 31. Ha solaio in legno e piastrelle, oggetto di ripulitura nel recente passato, scandito da due arcate con porzione in laterizi a vista. E' dotato di grande camino. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura; è presente impianto di riscaldamento con ventilconvettori. Il locale è dotato anche di bagno con antibagno. L'altezza interna è pari a m 3,30 circa, misurata alle travi dell'orditura principale del solaio. All'interno della porta di accesso è presente una bussola in vetro ed alluminio. Lo stato conservativo è discreto. Si vedano le foto da n. 448 a n. 453.

- **portico di collegamento:** identificato come subalterno 29, con categoria "bene comune non censibile", non è quindi disponibile la planimetria catastale, ma solo il perimetro, indicato nell'elaborato planimetrico del 2011. Si sviluppa nell'area sottostante il soggiorno facente parte dell'appartamento per vacanze di cui il subalterno 8, in corpo di fabbrica realizzato per collegare due preesistenti edifici che si fronteggiano. E' scandito in tre campate ed è sovrastato da solaio a volticine, con altezza utile di m 3,30 circa. Sul retro è quasi interamente chiuso da parete perimetrale. Il pavimento è in mattonelline; è presente impianto di illuminazione fuori traccia. Il tutto in discreto stato conservativo. Si vedano le foto da n. 454 a n. 457.

- **atrio, corridoi e locale di passaggio dalla fattoria alla villa:** identificati come subalterno 30, con categoria "bene comune non censibile", non è quindi disponibile la planimetria catastale, ma solo il perimetro, indicato nell'elaborato planimetrico del 2011. Detti locali, con accesso dal portico di cui al punto precedente, si sviluppano tra le porzioni di cui i subalterni 11, 13 e 31; nel subalterno deve intendersi compresa anche la consistenza del vano scala e pianerottolo di accesso alle unità immobiliari di cui gli appartamenti vacanza posti al piano primo (subalterni 12 e 14). Si tratta di locali con dotazioni ordinarie, del tutto simili a quelle degli altri vani che li fiancheggiano. Fa eccezione il locale di passaggio dalla



villa alla fattoria, ricavato all'interno di corpo sospeso di collegamento, con copertura a tetto, in legno e laterizi, nel quale è presente pavimentazione in cementine esagonali bicolori. L'altezza interna di detto locale varia da un minimo di m 3,25 ad un massimo di m 3,40. Si vedano le foto da n. 458 a n. 459.

- **sala biliardo ed altri locali:** il tutto identificato come subalterno 31, oggetto di variazione catastale nel 2011. Il subalterno in oggetto comprende in realtà porzioni e locali di natura eterogenea e peraltro neppure interamente accorpati. Vi è un locale staccato, cui si accede dall'atrio comune, mediante una porta sul lato destro: ha destinazione magazzino, con solaio in legno e pianelle, pavimento in cotto; ha dotazioni minimali ed è in mediocre stato conservativo. Il resto della consistenza si sviluppa sul lato opposto dell'atrio e corridoio comuni e dispone di accessi multipli: vi si può infatti accedere sia dal piazzale sul lato nord, a mezzo di due porte, oppure dalla sala polivalente o ancora dal corridoio comune; tuttavia non tutti i locali sono a loro volta intercomunicanti e presentano un diverso stato conservativo e manutentivo. Il locale che risulta in migliori condizioni allo stato attuale è quello che ospita il biliardo (indicato con destinazione "magazzino" in planimetria catastale), con solaio in legno e pianelle, pavimento in cotto e linea elettrica fuori traccia. L'altezza interna utile è pari a m 2,75 circa in corrispondenza delle travi dell'orditura principale ed a m 3,10 circa in corrispondenza dei travetti. Da detto locale si accede a due altre ampie stanze, sul lato nordest, al grezzo, con impianti ed infissi fatiscenti. Vi è peraltro anche presenza di puntellature in corrispondenza di alcune travi del solaio in legno e pianelle; l'altezza interna utile è pari a m 2,80 circa in corrispondenza delle travi dell'orditura principale. Altra sub-porzione è rappresentata da tre locali, sul lato ovest, con accesso diretto dalle due porte che si trovano sul piazzale. Essi presentano pavimentazione in piastrelle di monocottura, di più recente realizzazione, e pareti tinteggiate, con settori piastrellati. I locali sono adibiti a cucina e ripostiglio. In uno di essi, in posizione angolare,



è tuttora presente il piano di cottura con la vasca per la produzione di formaggio. L'altezza interna utile dei locali è pari a m 2,75 circa. In ultimo è presente altro locale, separato della residua consistenza, avente accesso esclusivamente dal corridoio comune centrale, ad uso magazzino e ripostiglio. Anche esso versa in mediocre stato conservativo e presenta dotazioni minimali. Si vedano le foto da n. 460 a n. 479.

- **ex zona esposizione e magazzini:** il tutto identificato come subalterno 32, oggetto di variazione catastale nel 2011. Il subalterno in oggetto comprende in realtà due sub-porzioni ad accesso separato ed autonomo. Quella posta più a nord, comprendente un unico ampio locale, è stata in passato adibita a sorta di piccola esposizione-museo della civiltà e cultura contadina. Vi sono ancora ricoverati oggetti ed attrezzature afferenti alla tradizione ed alle attività rurali, tra cui molazza in pietra e presse per l'estrazione dell'olio dalle olive. Il locale presenta solaio a volticine e pavimentazione in mattonelline; l'impianto elettrico, fuori traccia, è di remota realizzazione. Sono presenti gravi ed estesi fenomeni di risalita di umidità nelle murature portanti; inoltre la pavimentazione si presenta gravemente dissestata. I restanti tre locali hanno accesso indipendente, dalla zona sottostante il portico, e sono adibiti a magazzino, in parte in passato utilizzati come spazi ricreativi. Si notano tracce di infiltrazioni sia per risalita capillare sia per diffusione dal retrostante terrapieno, così che allo stato risultano spazi insalubri. Lo stato conservativo è pertanto cattivo; le dotazioni risultano minimali. Si vedano le foto da n. 480 a n. 489.

Al piano primo si riconoscono le seguenti porzioni:

- **appartamento per vacanze ("Fattoria 3"):** identificato come subalterno 8, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2010, in occasione della realizzazione del secondo bagno. Ha accesso autonomo dalla corte pertinenziale del complesso sul lato sud, superando un piccolo disimpegno coperto, dal quale si accede anche alla porzione sovrastante (identificata come sub. 24) e si sviluppa su unico livello, al di sopra del portico



(sub. 29) e di altra unità ad uso magazzino (sub. 32, precedentemente descritta). Comprende tre camere, due bagni, cucina ed ampio soggiorno. Quest'ultimo, interamente sviluppato al di sopra del portico, è ricavato all'interno di corpo di fabbrica del quale costituisce la porzione a tetto e pertanto presenta copertura a doppio spiovente, con struttura in legno e pianelle, a vista. L'altezza di questo locale varia da un minimo di 2,45 m ad un massimo di 3,15 m in corrispondenza del colmo centrale. L'altezza dei restanti locali è variabile: nel caso della camera da letto sul lato ovest, che ha copertura inclinata, con solaio in legno e laterizi a vista, varia da un minimo di 3 m ad un massimo di 3,90 m; negli altri casi, con presenza di solaio a volticine, l'altezza è alquanto ridotta e pari a m 2,55 circa. L'unità è dotata di riscaldamento a GPL, con radiatori e caldaia autonoma; gli impianti sono alquanto vetusti; le dotazioni sono di qualità ordinaria ed in mediocre stato conservativo e manutentivo. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e scuretti interni. Si vedano le foto da n. 490 a n. 497.

- **appartamento per vacanze ("Fattoria 1")**: identificato come subalterno 9, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2010. Ha accesso autonomo dalla corte pertinenziale del complesso sul lato nordovest, a mezzo di passerella e si sviluppa su unico livello, al di sopra della porzione ex negozio (sub. 6) ed in parte di altra unità ad uso magazzino (sub. 32). Comprende tre camere, un soggiorno-cucina centrale e due bagni. L'altezza dei locali, che presentano solaio a volticine, è alquanto ridotta e pari a m 2,60 circa. L'unità è dotata di riscaldamento a GPL, con radiatori e caldaia autonoma; gli impianti sono alquanto vetusti; le dotazioni sono di qualità ordinaria ed in mediocre stato conservativo e manutentivo. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e scuretti interni. Si vedano le foto da n. 498 a n. 505.
- **appartamento per vacanze ("Fattoria 4")**: identificato come subalterno 12, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 1994. Ha accesso da disimpegno, di utilizzo



comune con altra unità ricettiva, cui a sua volta si accede dal lungo corridoio comune del piano primo (identificato come subalterno 30) e si sviluppa su unico livello, al di sopra della porzione in gran parte fatiscente (sub. 31) che occupa l'intera ala nordest del piano primo. Comprende tre camere, due bagni (uno dei quali molto angusto), due disimpegni, un locale di ingresso-passaggio ed un ampio soggiorno-cucina. L'altezza dei locali, che presentano solaio in legno e pianelle, è alquanto ridotta e pari a m 2,55 circa se misurata alle travi dell'orditura principale. L'unità è dotata di riscaldamento a GPL, con radiatori e caldaia autonoma; gli impianti sono alquanto vetusti; le dotazioni sono di qualità ordinaria ed in mediocre stato conservativo e manutentivo. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e scuretti interni. Si vedano le foto da n. 506 a n. 517.

- **appartamento per vacanze ("Fattoria 2")**: identificato come subalterno 14, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2011. Ha accesso da disimpegno, di utilizzo comune con altra unità ricettiva, cui a sua volta si accede dal lungo corridoio comune del piano primo (identificato come subalterno 30) e si sviluppa su unico livello, al di sopra della porzione in gran parte fatiscente (sub. 31) e delle porzioni uso magazzino ed ufficio (sub. 11 e 13). Comprende cinque camere, due bagni, cucina, corridoio, disimpegno ed un ampissimo soggiorno, dal quale si accede ad ulteriori porzioni uso soffitta (sub. 25 e 26), fatiscenti ed in disuso, di cui si dirà in seguito. I locali hanno generalmente altezza di 2,70 m, ad eccezione del corridoio, che non è controsoffittato e dunque ha solaio a tetto, e di parte dell'ampio soggiorno, in corrispondenza del quale si raggiunge l'altezza interna di m 4,50 circa, ove è presente la scala che dà accesso al sovrastante soffitto. Dal soggiorno si accede, a mezzo di porta interna, anche ad altro soffitto, posto quasi allo stesso livello del soggiorno stesso. L'unità presenta finiture e dotazioni simili a quelle dell'attigua porzione di cui il sub. 12, con riscaldamento a GPL, con radiatori e caldaia autonoma. Gli impianti sono alquanto vetusti; le dotazioni sono di qualità ordinaria ed in mediocre stato



conservativo e manutentivo; i bagni appaiono molto datati nelle dotazioni e nelle finiture. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e scuretti interni, in mediocre stato. Si vedano le foto da n. 518 a n. 537.

- **legnaia:** identificata come subalterno 15, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei cinque locali ricavati all'interno del corpo di fabbrica su unico livello, costituente l'ala ovest del complesso. Viene considerato al piano primo poiché si trova alla stessa quota delle altre porzioni posto al piano primo, quali ad esempio i subalterni 8 e 9, tuttavia ha accesso diretto dalla corte, che in quella zona si trova a quota più elevata rispetto alle altre zone più a est. Si tratta di un locale di forma irregolare, con copertura a doppio spiovente in legno e laterizi, con manto in tegole, utilizzato anche per il passaggio da un lato all'altro del complesso immobiliare. E' visibile all'interno l'ingombro del bagno facente parte dell'attiguo subalterno 8. Ha utilizzo quale legnaia e risulta privo di finiture, con pavimento in terra battuta e pareti in laterizi a vista. L'altezza interna varia da un minimo di m 2,90 ad un massimo di m 4,10 circa. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 538 a n. 541.

- **magazzino:** identificato come subalterno 16, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei cinque locali ricavati all'interno del corpo di fabbrica su unico livello, costituente l'ala ovest del complesso. Viene considerato al piano primo poiché si trova alla stessa quota delle altre porzioni posto al piano primo, quali ad esempio i subalterni 8 e 9, tuttavia ha accesso diretto dalla corte, che in quella zona si trova a quota più elevata rispetto alle altre zone più a est. Si tratta di un locale di rettangolare, con piccolo vano ricavato a lato della porta di accesso, mediante pannelli divisorii in cartongesso, con copertura a doppio spiovente in legno e laterizi, con manto in tegole, utilizzato quale magazzino e rimessa attrezzi. Presenta dotazioni minimali, con pavimento in battuto di cemento ed illuminazione al neon; la porta di accesso è a doppia anta, in legno. L'altezza



interna varia da un minimo di m 3 ad un massimo di m 3,80 circa. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 542 a n. 543.

- **magazzino:** identificato come subalterno 17, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei cinque locali ricavati all'interno del corpo di fabbrica su unico livello, costituente l'ala ovest del complesso. Si tratta di un locale di rettangolare, con copertura a doppio spiovente in legno e laterizi, utilizzato anche esso quale magazzino e rimessa attrezzi. Presenta dotazioni minimali, con pavimento in battuto di cemento ed illuminazione al neon; la porta di accesso è a doppia anta, in legno. L'altezza interna varia da un minimo di m 3 ad un massimo di m 3,80 circa. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 544 a n. 545.

- **magazzino:** identificato come subalterno 18, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei cinque locali ricavati all'interno del corpo di fabbrica su unico livello, costituente l'ala ovest del complesso. Si tratta di un locale di rettangolare, privo di finestre, con copertura a doppio spiovente in legno e laterizi, utilizzato anche esso quale magazzino e rimessa attrezzi. Presenta dotazioni minimali, con pavimento in battuto di cemento ed illuminazione al neon; la porta di accesso è a doppia anta, in legno. L'altezza interna varia da un minimo di m 3 ad un massimo di m 3,80 circa. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 546 a n. 547.

- **officina:** identificata come subalterno 19, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' l'ultimo dei cinque locali ricavati all'interno del corpo di fabbrica su unico livello, costituente l'ala ovest del complesso. Si tratta di un locale di rettangolare, con portafinestra e due finestre; la copertura è a doppio spiovente in legno e laterizi; viene utilizzato quale officina e locale di deposito. Presenta dotazioni minimali, con pavimento in battuto di cemento ed illuminazione al neon; la porta di accesso è a doppia anta, in legno. L'altezza interna varia da un minimo di m 3 ad un massimo di m 3,80



circa. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 548 a n. 549.

- **soffitto centrale:** identificato come subalterno 25, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2010. Ha accesso esclusivamente dal soggiorno dell'appartamento per vacanze di cui il subalterno 14. Si tratta di un locale di forma rettangolare, con copertura a doppio spiovente, in legno e laterizi, in stato di fatiscenza. Si nota la presenza di puntelli in legno, di infiltrazioni e di travetti ammalorati. Per il resto il locale è al grezzo, privo di infissi esterni e di impianti. L'altezza interna varia da un minimo di m 2,30 in gronda ad un massimo di m 3,20 circa in corrispondenza del colmo centrale. Si vedano le foto da n. 550 a n. 553.
- **annesso staccato - locale di sinistra:** identificato come subalterno 27, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei due locali che compongono l'annesso costituente corpo di fabbrica staccato, ubicato nelle immediate vicinanze dell'ala ovest del complesso immobiliare principale. Si tratta di locale di forma rettangolare, aperto sul lato frontale, ad uso rimessa attrezzi e deposito. Presenta copertura ad uno spiovente, con solaio in legno e pianelle, con manto di copertura in tegole. Le pareti sono in laterizi a vista; il pavimento in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. L'altezza interna utile varia da un minimo di m 3,20 ad un massimo di m 4,30. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 554 a n. 555.
- **annesso staccato - locale di destra:** identificato come subalterno 28, l'assetto catastale attuale deriva da accatastamento del 2010. E' uno dei due locali che compongono l'annesso costituente corpo di fabbrica staccato, ubicato nelle immediate vicinanze dell'ala ovest del complesso immobiliare principale. Si tratta di locale di forma rettangolare, aperto sul lato frontale, ad uso rimessa attrezzi e deposito. Presenta copertura ad uno spiovente, con solaio in legno e pianelle, con manto di copertura in tegole. Le pareti sono in laterizi a vista; il pavimento in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. L'altezza interna utile varia



da un minimo di m 3,20 ad un massimo di m 4,30. Il tutto versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 556 a n. 557.

Al piano secondo si riconoscono le seguenti porzioni:

- **soffitto lato ovest:** identificato come subalterno 24, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2010. Ha accesso dalla corte pertinenziale del complesso sul lato sud, utilizzando il medesimo piccolo disimpegno coperto che da ingresso anche alla sottostante porzione uso appartamento per vacanze (sub. 8). Consiste in unico ampio locale, di forma rettangolare, in cui insistono n. 4 setti divisori trasversali, con doppio arco di passaggio. L'altezza interna varia da un minimo di m 2,70 ad un massimo di m 3,60 circa. La copertura è a tetto, a doppio spiovente, in legno e pianelle. Il locale è al grezzo, privo di impianti e finiture; versa in stato di faticenza e si nota la presenta di puntelli in corrispondenza degli archi trasversali. Si vedano le foto da n. 558 a n. 559.

- **soffitto lato est:** identificato come subalterno 26, l'assetto catastale attuale deriva da variazione del 2010. Ha accesso dal soggiorno dell'appartamento per vacanze di cui il subalterno n. 14, utilizzando una rampa di scale in legno. Consiste in unico ampio locale, di forma rettangolare, in cui insistono un arco e n. 3 setti trasversali in laterizi di rinforzo. L'altezza interna varia da un minimo di m 1,60 ad un massimo di m 2,60 circa. La copertura è a tetto, a doppio spiovente, in legno e pianelle. Il locale è al grezzo, privo di impianti, di infissi e finiture; versa in mediocre stato conservativo. Si vedano le foto da n. 560 a n. 567.

A complemento descrittivo si allegano le planimetrie catastali (**All. n. 49 - planimetrie catastali Fattoria**).

Consistenze:

- **Fattoria** (Foglio n. 2 particella n. 34):

sub.	categoria	piano	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
6	C/1	terra	ex punto vendita aziendale	73 mq	0,9	65,70 mq



8	A/2	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 3")	185 mq	1	185 mq
9	A/3	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 1")	102 mq	1	102 mq
11	C/2	terra	locali uso magazzino	46 mq	0,8	36,8 mq
12	A/3	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 4")	114 mq	1	114 mq
13	A/10	terra	ufficio	33 mq	0,9	29,7 mq
14	A/2	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 2")	271 mq	1	271 mq
15	C/2	primo	legnaia	65 mq	0,4	26 mq
16	C/6	primo	magazzino	36 mq	0,4	14,4 mq
17	C/6	primo	magazzino	36 mq	0,4	14,4 mq
18	C/6	primo	magazzino	40 mq	0,4	16 mq
19	C/6	primo	officina	39 mq	0,4	15,60 mq
20	C/6	primo sottostrada	garage	143 mq	0,5	71,5 mq
21	C/2	primo sottostrada	ex mangimificio e bagno	177 mq	0,4	70,8 mq
22	C/2	primo sottostrada	ex cantina	193 mq	0,5	96,5 mq
22	C/2	secondo sottostrada	ex cantina	91 mq	0,2	18,2 mq
23	C/1	terra	negozio - sala polivalente	103 mq	1	103 mq
24	C/2	secondo	soffitto lato ovest	192 mq	0,3	57,6 mq
25	C/2	primo	soffitto centrale	96 mq	0,3	28,8 mq
26	C/2	secondo	soffitto lato est	160 mq	0,3	48 mq
27	C/6	primo	annesso staccato - locale di sinistra	27 mq	0,4	10,8 mq
28	C/6	primo	annesso staccato - locale di destra	27 mq	0,4	10,8 mq
29	b.c.n.c.	terra	portico	74,20 mq	0,35	25,97 mq
30	b.c.n.c.	terra	atrio, corridoi e passaggio di collegamento fattoria - villa	82,70 mq	0,8	66,16 mq
31	C/2	terra	sala biliardo ed altri locali	265 mq	0,6	159 mq
32	C/2	terra	ex zona esposizione e magazzini	141 mq	0,4	56,4 mq
TOTALE						1.714,13 mq

PARCO CON IMPIANTI E DOTAZIONI SPORTIVE:

Nell'indicare la presenza di un parco si fa in qualche misura uno sforzo di immaginazione e si formula un auspicio, non potendo non cogliere le potenzialità delle aree che circondano gli



edifici, le vestigia di un passato luminoso e le tracce delle dotazioni che caratterizzavano il complesso (foto n. 568).

L'incuria e due devastanti incendi del 2017 e 2020 hanno purtroppo contribuito a rendere tutto poco leggibile e confuso.

Restano testimoni di un passato ricercato e prestigioso due giganti arborei: innanzitutto un imponente cedro della California (*Calocedrus decurrens*, Florin; sin. *Libocedrus decurrens*, Torr.), che, pur mutilo in molte ramificazioni, campeggia nel piazzale antistante la villa stessa (foto n. 569, 570, 571, 572) e poi uno svettante cipresso di Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana* (Murray) Parl.) che vegeta a pochi metri di distanza, poco più a valle (foto n. 574). Presenza evocatrice è anche quella di un pioppo canadese, con tronco malato e di cui resta in piedi solo una modesta parte della chioma e che vegeta nel prato retrostante la villa (foto n. 577). Quanto alle prime due conifere, si tratta di piante introdotte in Italia a partire dalla metà dell'Ottocento, che entravano spesso nei giardini delle ville nobiliari, quali curiosità botaniche ed elementi di prestigio. Gli incendi hanno probabilmente determinato la scomparsa di altre presenze rilevanti; restano tuttavia a far bella mostra di sé una sofora pendula (*Styphnolobium japonicum* (L.) Schott) (foto n. 575 e 576), un cedro dell'Atlante (foto n. 578) assediato entro un boschetto di lecci, nonché lecci, pini e cipressi di ragguardevoli dimensioni. Di un tasso che vegetava a lato della limonaia restano solo poche porzioni di chioma, dalle quali la pianta sta tentando di ricreare la chioma. Si può facilmente immaginare, da tracce di sistemazioni e residui di piante e cespugli, che la zona a valle ed ai lati della villa andasse a formare un parco ricco di essenze arboree, aiuole, viottoli e scalinate. L'accesso da valle (foto n. 579), oggi inutilizzato, doveva apparire particolarmente scenografico, con l'apparire tra le piante della bella facciata principale della villa. Nella zona retrostante la cappella privata, poco più in alto, tra i viottoli ricavati nell'area, si aprono anche piccole grotte, create nella roccia che costituisce la collina (foto n. 573). In direzione nord, a poca distanza dagli edifici, si trova un altro



immane elemento, tipico delle ville nobiliari rurali, ovvero il viale alberato, destinato alle passeggiate all'ombra; in questo caso uno scenografico viale di tigli, ove vegetano allo stato n. 47 monumentali piante superstiti, tra il maggior numero che esisteva prima dell'incendio (foto da n. 583 a n. 586), alcune delle quali danneggiate in porzioni della chioma o del fusto dal passaggio dell'incendio e bisognose di urgenti interventi di ripulitura e riequilibrio delle chiome. Nei pressi del viale si trovano i due campi da tennis ed il campo da bocce (foto da n. 587 a n. 589). Nelle zone verso est, lungo il tracciato della vecchia strada vicinale, i proprietari della villa erano forse soliti compiere altre passeggiate, godendo dell'ombra di nove piante di pino domestico monumentali, delle quali andrebbe comunque oggi controllata la stabilità e lo stato sanitario (foto n. 590). La zona ad est ed a valle della villa è oggi deturpata dalla presenza di un canile con relativa recinzione (foto n. 591), utilizzato da terzi, senza titolo, la cui realizzazione non risulta peraltro esser mai stata realizzata. Trattasi di opera del tutto fuori contesto, che andrà demolita, provvedendo a riambientare l'area che oggi occupa impropriamente. Nelle zone circostanti gli edifici si nota la presenza anche di due serbatoi di stoccaggio GPL, con relative recinzioni di delimitazione (foto n. 592 e 594). Nella zona retrostante la cappella privata, a lato della fattoria, è presente un piccolo viale che conduceva direttamente alla zona ove sono le piscine, ombreggiato e bordato di arbusti. In tale zona gli effetti dell'incendio sono stati particolarmente devastanti; delle piante d'alto fusto che vi vegetavano (soprattutto pini domestici, cedri e cipressi) alcune sono morte, altre già crollate ed altre fortemente deturpate nella chioma. La zona sottostante la villa è stata parimenti molto danneggiata dall'incendio: non rimangono che modeste tracce della preesistente presenza di cespugli ed alberi. A complemento si vedano le foto da n. 580 a n. 582 e da n. 595 a n. 610. Completa la zona a servizio della villa e degli edifici circostanti anche l'area su cui insistono le due piscine, con annesso uso bagni e spogliatoio (il tutto censito al C.F. con le particelle n. 184 e 185, graffate tra di loro, del foglio n. 2), con area pertinenziale, sistemata, con ulivi



sparsi, ricavata all'interno della attigua particella n. 322, unitamente a piccola area giochi per bambini. A poca distanza si trova anche un campo di calcetto, in abbandono, con fondo inerbito ed ulivi circostanti. A complemento descrittivo si veda la planimetria illustrativa con sovrapposizione catastale (**All. n. 50 – planimetria illustrativa parco e dotazioni sportive, con planimetria catastale piscine ed annesso**) e le foto da n. 611 a n. 630.

EX POLLAIO:

Trattasi di manufatto di modeste dimensioni, in passato adibito a pollaio, oggi in stato di fatiscenza e con copertura parzialmente crollata. Ha struttura in laterizi intonacati e tinteggiati, con copertura a doppio spiovente, con manto in tegole. Ai fini della stima si adotta una consistenza di 16 mq, corrispondente alla superficie lorda coperta, considerando nel valore unitario attribuito anche l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale (**All. n. 51 – planimetria catastale ex pollaio**) e le foto da n. 631 a n. 634.

EX CASA DI CACCIA:

Si tratta di manufatto di modeste dimensioni, con struttura in laterizi e copertura a doppio spiovente, in legno con copertura in tegole, parzialmente crollato. L'edificio, posto a 250 metri circa dalla fattoria, a poca distanza dal tracciato della strada vicinale delle Coste ed ai margini del bosco, era in passato utilizzato quale appostamento e rifugio di caccia. La sua realizzazione risale certamente ad epoca remota ed infatti era già inserito in mappa ma non accatastato al Catasto Fabbricati. Si è provveduto quindi a precisarne l'ingombro ed a censirlo come edificio collabente (**All. n. 52 – elaborato planimetrico catastale ex casa di caccia**). Ai fini della stima si considera la superficie coperta, a filo esterno della muratura perimetrale, pari a mq 11. A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie da n. 635 a n. 642.

EX STALLA:

Edificio ubicato in prossimità dei fabbricati abitativi al Vocabolo Siliano Alto, che si raggiunge, dal centro aziendale, percorrendo una distanza di 1,5 chilometri circa lungo strade



vicinali interne al comprensorio della vecchia [REDACTED] Si tratta di manufatto realizzato negli anni '70 del secolo scorso, inizialmente adibito a stalla e poi caduto in disuso, per l'abbandono dell'attività zootecnica. In passato la società fallita, sfruttando una previsione del P.R.G. del Comune di Castiglione del Lago oggi non più esistente, ha tentato la riconversione della superficie coperta al fine di realizzare un complesso ad uso case vacanze, non dando però mai corso al progetto. Oggi ci si trova di fronte ad edificio in stato di completo abbandono, con finiture e dotazioni minimali e con impianti in stato di fatiscenza. Trattasi di manufatto con struttura in blocchi di tufo a vista e copertura a due spioventi, in laterocemento, con manto in tegole marsigliesi. Infissi esterni ed interni versano in stato di fatiscenza; il tutto meglio visibile nelle fotografie allegate (foto da n. 643 a n. 666). Si allega anche la planimetria catastale, come da accatastamento del 2012, che mostra una distribuzione dei vani sostanzialmente corrispondente a quella che si rileva all'attualità (**All. n. 53 – planimetria catastale ex stalla**). Ai fini della stima si considera la consistenza espressa in superficie lorda coperta, a filo esterno della muratura perimetrale, pari a mq 588. E' da far rilevare che l'edificio è parzialmente ingombro di materiale ed attrezzature per l'attività agricola, nonché arredi dismessi, di cui non è nota la proprietà. Ma soprattutto si rileva anche la presenza di confezioni di fitofarmaci di vario tipo, anche aperte, per le quali ovviamente occorrerà lo smaltimento secondo legge, a carico del futuro proprietario. Si segnala da ultimo che nella corte dell'edificio è stata rilevata la presenza di un piccolo accumulo di materiali (foto n. 667 e 668), tra cui una modesta quantità di cemento amianto, per il quale, parimenti, occorrerà in futuro procedere con la rimozione e smaltimento secondo legge.

5 - PROVENIENZA IMMOBILIARE E GRAVAMI:

Quanto riportato nel presente capitolo deriva dalle indagini svolte sui registri immobiliari, come poi riordinate ed attestate dal Notaio [REDACTED] nel certificato notarile



ipo-catastale redatto su incarico del Curatore (**si veda l'allegato n. 2**).

La provenienza immobiliare della quasi totalità dei beni oggi di proprietà del fallimento è da far risalire all'atto di acquisto in favore della [REDACTED] [REDACTED] all'epoca avente sede in [REDACTED] per atto di compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. 78163 del 2 marzo 1983, trascritto a Perugia il 1/04/1983 al n. 4432 di formalità. Il venditore era il Sig. [REDACTED] nella qualità di esecutore testamentario della marchesa Maria Caterina Ferrata, vedova Piccioni, deceduta in Città della Pieve il 1/01/1977. In seguito detti beni sono stati interessati anche dal trasferimento di sede legale della [REDACTED] [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] del 4 dicembre 1987, atto registrato a Viterbo in data 24/12/1987 al n. 7579. Vi è stato poi l'atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per atto di fusione a rogito Notaio [REDACTED] del 2 settembre 1993 rep. 63.367/4.624, trascritto a Perugia il 29/09/1993 al n. 12.355 di formalità.

Vi sono infine stati due ulteriori trasferimenti di sede legale ed in particolare:

- Trasferimento della sede da Caldiero a Verona per atto Notaio [REDACTED] del 18 novembre 1999 rep. 75.359, trascritto a Perugia il 5/01/2000 al n. 106 di formalità.
- Trasferimento della sede legale da Verona a Città della Pieve per atto Notaio [REDACTED] del 29 dicembre 2010 rep. 107.144/16.904, registrato a Montepulciano il 30/12/2010 al n. 4.046 di formalità.

I beni che hanno diversa (e successiva) provenienza sono invece i seguenti:

- Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, foglio 141, particelle 56, 63, 90, 616 e 633; Comune di Città della Pieve, foglio 1, particelle 21, 22, 64, 91, 95, 97; foglio 2, particelle n. 4, 5, 346 e 369, per atto di conferimento da parte dei Sig.ri [REDACTED] nato a Fratta Todina il 4/05/1941 e [REDACTED] nato a Fratta Todina l'8/02/1938,



insieme a maggiore consistenza di beni, poi alienati, a rogito Notaio [REDACTED] rep. 144.889 del 13 ottobre 1989, trascritto a Perugia il 17/02/1990 al n. 2.779 di formalità. I beni hanno poi seguito i passaggi successivi della fusione per incorporazione e dei trasferimenti della sede legale, come già citati in precedenza, avvenuti nel periodo dal 1993 al 2010.

- Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve, foglio 1, particella n. 201 ed al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve, foglio n. 1, particelle n. 133, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 149, 154, 156, 157, 193, 256, 257, 258, 259, 260, 263, 264, 274, 275, 287, 288, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, tutte corrispondenti a tratti di strade vicinali dismesse, assegnati dal Comune di Città della Pieve in favore della [REDACTED] per atto Notaio [REDACTED] rep. 105.868/16.213 del 24 giugno 2009, trascritto a Perugia l'8/07/2009 al n. 11.883 di formalità. In seguito detti beni sono rientrati nell'atto di trasferimento di sede legale, già citato, a Città della Pieve.
- Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, foglio 141, particelle n. 581, 595, 597, da [REDACTED] nato a Roma il 4/05/1954, per atto di permuta Notaio [REDACTED] rep. 13.561/6819 del 21 gennaio 2013, trascritto a Perugia il 5/02/2013 al n. 2137 di formalità.
- Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, foglio 139, particella n. 538, dal Comune di Castiglione del Lago per atto di rinuncia al diritto di servitù pubblica su tratto di strada vicinale dismesso, come da atto del segretario comunale rep. 1951 del 23/10/2015, trascritto a Perugia il 20/11/2015 al n. 18.006 di formalità.

Da ultimo il certificato notarile evidenzia una circostanza, già segnalata dallo scrivente nella relazione preliminare, relativa alle aree distinte al C.F. del Comune di Città della Pieve al foglio 1, particelle n. 205 e 206, che risultano ancora intestate alla società fallita. Tuttavia le



corrispondenti particelle n. 205 e 206 del foglio n. 1 del Catasto Terreni, qualificate come “enti urbani”, sono già state alienate a terzi con atti Notaio [REDACTED] rispettivamente del 15/07/2010 (rep. 106.772/16.672, trascritto a Perugia il 22/07/2010 al n. 12.023 di formalità) e del 3/08/2010 (rep. 106.821/16.698, trascritto a Perugia il 12/08/2010 al n. 13.459 di formalità). Si tratta quindi di unità immobiliari ancora in carico per mero errore ed incompletezza degli atti notarili di compravendita, per le quali si renderà necessario idoneo atto di precisazione catastale.

Riguardo ai **gravami**, si può precisare che sono stati rilevati i seguenti:

ISCRIZIONI:

- **n. 3254 del 13/07/2011:** ipoteca volontaria di € 5.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di originari € 2.800.000,00, concesso per atto Notaio [REDACTED] del 7/07/2011 rep. 2987/2271, iscritta a favore di [REDACTED] Grava su tutti i subalterni della particella n. 34 del foglio n. 2 del C.F. del Comune di Città della Pieve (“Fattoria”).
- **n. 3255 del 13/07/2011:** ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 a garanzia di apertura di credito di originari € 500.000,00, concessa per atto Notaio [REDACTED] rep. 2.988/2.272 del 7/07/2011, iscritta a favore di [REDACTED] Grava su tutti i subalterni della particella n. 34 del foglio n. 2 del C.F. del Comune di Città della Pieve (“Fattoria”).

TRASCRIZIONI:

- **n. 12.216 del 20/10/1977:** servitù perpetua di elettrodotto come da atto Notaio [REDACTED] rep. 3.542 del 3/12/1976, in favore di [REDACTED] Grava sulle particelle censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 138 con i numeri di mappa 544 e 628 ed al foglio n. 141 con i numeri di mappa 90, 616 e 633. Ovviamente la formalità è stata trascritta contro la precedente proprietaria dei beni.



- **n. 4434 del 1/04/1983:** con l'atto di acquisito Notaio [REDACTED] rep. 78.163 del 2/03/1983 la società [REDACTED] avente allora sede in [REDACTED] relativamente ai terreni acquistati con il medesimo atto riconosceva per sé e per i propri aventi causa che essi ricadevano nella Azienda Faunistico Venatoria, facente parte di un Consorzio appositamente istituito ed al quale la società si obbligava ad aderire per tutto il periodo della concessione e relativi rinnovi. La formalità grava su tutti i beni, ad eccezione di quelli acquisiti successivamente dai Comuni di Castiglione del Lago e Città della Pieve, corrispondenti a tratti di strade vicinali dismessi.
- **n. 7.164 del 27/06/1985:** servitù di accesso per mezzi agricoli menzionata nell'atto Notaio [REDACTED] rep. 116.857 del 7/06/1985, gravante sulle particelle censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 141 con i numeri di mappa 56, 70, 71, 90, 616, 633 e 637 ed al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con i numeri di mappa 45 e 46.
- **n. 2.693 del 15/02/1989:** servitù di passaggio lungo la strada poderale che unisce il Vocabolo Siliano Alto I e II con il Vocabolo Pomaletto, in Comune di Castiglione del Lago, costituita in occasione dell'atto di divisione Notaio [REDACTED] rep. 140.003 del 17/01/1989, gravante sulle particelle censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 141 con i numeri di mappa 56, 63, 70, 71, 90, 616, 633, 637; al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con i numeri di mappa 21, 22, 64, 91, 95, 97 ed al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 2 con i numeri di mappa 4, 5, 346 e 369. La presente formalità si origina nell'ambito dell'atto di divisione Notaio [REDACTED] rep. 139.993, trascritto appunto in data 15/02/1989 (**All. n. 54 - copia nota di trascrizione n. 2693/1989**), con il quale i Sig.ri [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra hanno proceduto alla divisione ed assegnazione dei beni fino ad allora detenuti in comproprietà. Nell'occasione è stato stabilito che la proprietà



- assegnata a [REDACTED] godesse di servitù attiva di passaggio sulla strada poderale che univa il Vocabolo Siliano Alto I e II con il Vocabolo Pomaletto, attraversando la proprietà assegnata agli altri Condividenti. Detto tracciato oggi, nonostante le successive cessioni di terreni fiancheggianti lo stesso, è rimasto ancora in proprietà della società fallita e se ne è proposto, allo stato, l'inserimento nel lotto n. 12, contenente maggiore consistenza di beni.
- **n. 16.742 del 22/12/1998:** servitù perpetua di passo e di elettrodotto, costituita in favore di [REDACTED] gravante su terreni distinti al C.T. del Comune di Città della Pieve, al foglio n. 1 particella n. 57 ed al foglio n. 2 particelle n. 399 e 400, come da atto Notaio [REDACTED] rep. 100.110 del 12/12/1998.
 - **n. 14.601 del 29/10/1999:** regolamento di condominio, depositato con atto Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. 8.309/4.513 del 16/10/1999, disciplinante il godimento dei beni elencati nello stesso, anche in relazione al vincolo faunistico venatorio (**All. n. 55 - copia atto rep. 8303, con regolamento di condominio**). Grava su tutti beni di proprietà della società fallita, ad eccezione di quelli acquisiti successivamente dai Comuni di Castiglione del Lago e Città della Pieve, corrispondenti a tratti di strade vicinali dismessi. I contenuti del regolamento predetto vanno integrati e messi in relazione con quanto nel frattempo stabilito dalla costituita "Comunione proprietari strada [REDACTED] (si veda il successivo capitolo e l'Allegato n. 60).
 - **n. 2.806 del 13/02/2004:** convenzione edilizia, stipulata con il Comune di Castiglione del Lago, rep. 1681 del 9/02/2004, riguarda l'immobile censito al C.F. di detto Comune al foglio n. 141 particella n. 579 sub. 2 e le rate di terreno censite al C.T. al foglio n. 141 particelle n. 546, 547, 559, 593, 595, 597, 631, 654, 655, 656, 657, 658. La convenzione edilizia riguardava un intervento sull'edificio ex stalla di cui la particella n. 579, che poi non è mai stato eseguito.



- **n. 20.652 del 11/12/2012:** servitù di inedificabilità come da atto Notaio [REDACTED] rep. 4.013/2.971 del 26/11/2012, in favore di [REDACTED] gravante sulle particelle censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 141 con i numeri di mappa 63, 616, 633, 636, 639 e 644.
- **n. 11.460 del 16/07/2013:** servitù di uso pubblico, come da atto Notaio [REDACTED] rep. 4.453/3.278 del 26/06/2013, gravante sulle particelle n. 208, 209, 211 e 214 del foglio n. 1 del C.T. del Comune di Città della Pieve.
- **n. 16.147 del 16/10/2013:** servitù di varia natura, come da atto Notaio [REDACTED] rep. 92.358/18.081 del 4/10/2013, gravante su numerose particelle, come meglio risulta dall'atto stesso, che si allega in copia, come acquisito dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (**All. n. 56 - copia atto Notaio [REDACTED] rep. 92.358 del 4/10/2013**).
- **n. 18.009 del 20/11/2015:** servitù di uso pubblico, costituita in favore del Comune di Castiglione del Lago, come da atto pubblico amministrativo, a rogito del segretario comunale rep. 1.951 del 23/10/2015, gravante sulle particelle n. 581, 615 e 617 del foglio n. 138 del C.T. del Comune di Castiglione del Lago.
- **n. 6.519 del 18/04/2016:** cessione di diritti edificatori, come da atto Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. 22.115/9.940 del 15/04/2016, in favore del Sig. [REDACTED] nato a Ottaviano il 23/06/1973. Trattasi di cessione di superficie utile coperta ad usi agricoli per la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessarie all'attività dell'impresa. La formalità grava su di un rilevante numero di particelle, come meglio risulta dall'atto stesso, che si allega in copia, come acquisito dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (**All. n. 57 - copia nota di trascrizione dell'atto Notaio [REDACTED] rep. 22.115 del 15/04/2016**). Occorre precisare che tra le particelle di terreno oggetto di vincolo risultano anche quelle oggi costituenti sedime o pertinenza di



due piccoli annessi agricoli, preesistenti, oggi censiti al C.F. al foglio 2 particelle n. 477 (ex pollaio) e 481 (ex casa di caccia).

- **n. 7194 del 20/04/2017: pignoramento immobiliare**, in favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutti i subalterni della particella n. 34 del foglio 2 del C.F. del Comune di Città della Pieve ("Fattoria"). Il pignoramento ha dato origine alla Esecuzione Immobiliare n. 63/2017 Tribunale di Terni, poi interrotta, della quale si è già parlato in precedenza.
- **n. 14.968 del 26/07/2021: sentenza dichiarativa di fallimento**, in favore della Massa dei Creditori del Fallimento n. 61/2020 [REDACTED] sentenza rep. 115/2020 del 15/12/2020. Grava su tutti i beni di proprietà della società fallita.

A seguito della vendita giudiziaria verranno cancellate le sole formalità riguardanti le iscrizioni ipotecarie, il verbale di pignoramento immobiliare e la sentenza dichiarativa di fallimento.

6 - STATO DI OCCUPAZIONE ED ALTRI ASPETTI RILEVANTI:

Occorre innanzitutto fornire indicazioni su vincoli all'immediato utilizzo di alcuni dei beni facenti parte del complesso immobiliare di proprietà del fallimento.

Alcune aree di modesta superficie, già descritte in precedenza e destinare, almeno in una prima fase, a formare lotti autonomi per la vendita giudiziaria, sono oggetto di godimento da parte di terzi, senza titolo, da tempo imprecisato. Si tratta delle aree site nell'intorno del complesso immobiliare "I Palazzi".

Anche alcune porzioni dei terreni rientranti nel Lotto n. 12 sono oggetto di utilizzo, da tempo imprecisato, da parte del conduttore – imprenditore agricolo – proprietario dei terreni confinanti.



Vi è poi un **contratto di affitto di fondo rustico** stipulato in data 30/04/2019, con il quale la società [REDACTED] per l'occasione rappresentata dal Dr. [REDACTED] ha ceduto in locazione a [REDACTED] di fatto tutta la superficie utile e rilevante a scopi agricoli, con contratto in deroga, avente durata dal 30/04/2019 al 14/03/2025 (**All. n. 58 - copia contratto di affitto di fondo rustico**). Tra i beni concessi in affitto vi sono incredibilmente anche rate di terreno godute da terzi (porzioni di giardini od aree di utilizzo condominiale) nonché aree aventi altra vocazione e destinazione (ad es. parco della villa). Il canone complessivo, per l'intera durata del contratto, è stato posto pari ad €74.718,00, cui corrisponde un canone annuo di € 12.453,00, da pagarsi in tre rate di € 4.151,00, scadenti il 30 marzo, 30 giugno e 30 settembre di ogni anno. Per quanto di interesse per la procedura si tratta di una superficie di poco superiore ad 89 Ettari; infatti parte della superficie già oggetto di contratto è stata poi ceduta a terzi con atto di vendita del 27/06/2019 (trascritto a Perugia il 3/07/2019 al n. 17.130 di formalità). Quella interessata dall'atto di cui sopra, di fatto, comprende anche terreni per circa 16 Ettari già oggetto di affitto e peraltro si resta stupiti del fatto che nell'atto di compravendita non si faccia alcuna menzione dell'esistenza del contratto di affitto stesso. Inoltre si ha riscontro della approssimatività con la quale è stato redatto il contratto rilevando che in esso è inserita una particella alienata a terzi fin dal 2017 (terreno di cui il foglio n. 141 particella n. 628) e tre particelle oggetto di esproprio fin dal 1986 (foglio 4 particelle n. 77, 78 e 79). Trattasi in ogni caso di titolo opponibile, per cui i beni già oggetto di contratto di affitto restano vincolati fino al 14/03/2025.

AZIENDA FAUNISTICO VENATORIA:

L'Azienda Faunistico Venatoria [REDACTED] costituisce una peculiarità ed una "presenza" fin da lungo tempo sui terreni di proprietà della società fallita; vi è di più: la riserva di caccia costituitasi intorno all'azienda all'epoca di proprietà del Marchese Piccioni della Fargna



corrisponderebbe di fatto alla prima riserva di caccia d'Italia, operante fin dal 1925. L'ambito privato costituisce oggi un istituto normato ai sensi del R.R. 9/08/1995 n. 35, non a scopo di lucro, ma finalizzato alla valorizzazione della fauna di interesse venatorio, anche ai fini del suo irraggiamento nei terreni circostanti, ove è praticata la caccia programmata.

L'AFV in molti casi - quale sicuramente quello in oggetto - costituisce una evoluzione delle vecchie "riserve di caccia", alla luce delle normative nel frattempo intervenute, consentendo di mantenere privata la gestione venatoria di vasti comprensori di proprietà privata.

Purtroppo nei mesi che hanno preceduto la dichiarazione di fallimento scadevano i termini per la richiesta di rinnovo della concessione quinquennale rilasciata dalla Regione Umbria, per mantenere in essere la AFV in capo alla ██████████ in particolare sarebbe stato necessario far pervenire agli uffici regionali la richiesta di rinnovo almeno sei mesi prima della scadenza prevista (ovvero entro il 30/06/2019).

Lo scrivente, già in occasione del primo sopralluogo in azienda, svoltosi in data 8/01/2020, si era reso conto della problematica, tanto da consigliare al Curatore di depositare immediatamente una richiesta di rinnovo, a mezzo pec, motivando il ritardo con l'intervenuto fallimento della società concessionaria. Il Dirigente regionale, tuttavia, rispondeva con comunicazione a mezzo pec del 28/01/2021 che la richiesta di rinnovo non poteva essere accolta in quanto pervenuta in ritardo, rispetto a quanto stabilito dall'art. 17 del R.R. n. 35/95, invitando quindi a rimuovere la tabellazione e, qualora interessati alla ricostituzione della AFV, a presentare una nuova domanda di concessione. A seguito di ulteriori istanze e precisazioni, l'orientamento del Servizio regionale veniva ribadito con comunicazione a mezzo pec del 9/06/2021.

Non rimaneva altro che procedere con la presentazione di una nuova domanda di concessione; a tal fine si proponeva un altro soggetto, proprietario di vaste superfici di terreno entro il perimetro della decaduta AFV, con il quale la procedura, ritenendo importante e



qualificante la ricostituzione dell'istituto privato venatorio ai fini del valore patrimoniale e della fruibilità dei beni, decideva di collaborare per favorire l'iter autorizzativo regionale.

In definitiva, con Determinazione Dirigenziale n. 7995 del 9/08/2021, la Regione Umbria ha determinato di autorizzare il rilascio della autorizzazione, a favore della [REDACTED] [REDACTED] ad istituire una AFV denominata [REDACTED] nei Comuni di Città della Pieve e Castiglione del Lago, per una superficie complessiva di Ha 510,75. Con la medesima autorizzazione è stata disposta la validità fino al 31/12/2025 (**All. n. 59 - copia D.D. n. 7995/2021 per [REDACTED]**). A questo punto tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente (tra cui tenuta dei registri, gestione della vigilanza e cura della selvaggina di interesse venatorio) sono passati in capo al nuovo concessionario. La [REDACTED] per mano del Curatore fallimentare, ha prestato consenso alla costituzione dell'ambito venatorio, inserendo nel consenso stesso tutti i terreni di proprietà. Tutte le prescrizioni, regole di gestione e prerogative derivanti dall'esistenza della AFV passeranno in capo ai futuri proprietari delle aree inserite nei singoli lotti.

COMUNIONE PROPRIETARI STRADA VICINALE [REDACTED]

In epoca recente, successivamente alla dichiarazione di fallimento, tenuto conto che era venuta meno la funzione di coordinamento e gestione di talune operazioni, tra cui principalmente la manutenzione della viabilità interna al comprensorio della [REDACTED] si è costituita la "Comunione proprietari strada vicinale [REDACTED]

In passato infatti, come peraltro ribadito in tutti gli atti di cessione dei beni intervenuti dagli anni '80 in poi, la società fallita aveva garantito di fatto continuativamente la programmazione e l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nell'intero comprensorio, sui tratti di strade vicinali o di viabilità interpodereale utilizzata per il collegamento tra i vari casali ex colonici.

A partire dalla fine dell'anno 2020 è venuta meno la funzione della società e pertanto i



frontisti si sono dovuti organizzare per regolamentare la gestione degli interventi di manutenzione. La "Comunione proprietari strada vicinale [REDACTED] all'uopo costituitasi ha assunto codice fiscale [REDACTED] ed al momento ha sede presso la società [REDACTED] [REDACTED]. Nell'anno da poco conclusosi la comunione dei proprietari ha già dovuto mettere mano ad un esteso ed importante intervento di manutenzione straordinaria dei tracciati stradale, mediante risagomatura delle cunette e riconformazione del piano viario, che era ormai ai limiti della praticabilità. Stante inoltre la presenza di vasti tratti di strada all'interno di zone boscate è frequente anche la necessità di intervenire sulla vegetazione che tende ad ingombrare la sede viaria o su piante instabili. Tale ultima evenienza purtroppo si presenta ancor oggi con una certa frequenza stante la presenza di piante d'alto fusto rimaste seriamente danneggiate o addirittura portate a morte dagli incendi verificatisi nel 2017 e nel 2020. A complemento descrittivo - consigliando e prevedendo comunque un aggiornamento dei dati in occasione dei futuri tentativi di vendita giudiziaria - si allega la corrispondenza intercorsa con l'Amministratore pro tempore della Comunione tra proprietari e la documentazione riguardante l'elaborazione ed il calcolo della tabella dei millesimi generali (All. n. 60 - documentazione relativa alla Comunione proprietari strada vicinale [REDACTED] [REDACTED]). Se ne ricava che, allo stato, alla società fallita sono stati attribuiti 243,49 millesimi di proprietà generale.

7 - ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

7.1. - BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO:

TERRENI:

Come già detto in precedenza, i terreni che ricadono in Comune di Castiglione del Lago sono distribuiti in due diverse zone, poste a poca distanza l'una dall'altra: l'accorpamento di maggiori dimensioni rientra nei fogli catastali 138 e 139 e confina a sud con il foglio 2 del



Comune di Città della Pieve; quello di minori dimensioni rientra nel foglio 141 e confina con il foglio 1 del Comune di Città della Pieve. Vi è poi un piccolo relitto di terreno nel foglio n. 137, corrispondente a fascia a lato di viabilità, in continuità con la viabilità rientrante nell'attiguo foglio n. 141.

Analizzando i contenuti del CDU prot. 26556 del 1/09/2022 si ricava che tutti i terreni ricadono o in spazio rurale (aree agricole) od in spazio naturalistico (zone boscate. Vi sono piccole porzioni di aree rientranti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (porzioni delle particelle n. 544 e 628 del foglio 138, nonché porzioni delle particelle n. 90 e 633 del foglio n. 141). Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU già allegato (si veda l'allegato n. 9) ed agli estratti di tavole di PRG (**All. n. 61 - estratti tavole PRG Comune di Castiglione del Lago**).

FABBRICATI:

L'unico edificio ancora di proprietà della società fallita, nel Comune di Castiglione del Lago, è la stalla in disuso attualmente censita al C.F. al foglio n. 141 particella n. 579, in passato adibita, con ogni probabilità all'allevamento di suini.

Dall'analisi della documentazione inviata via mail dal Comune di Castiglione del Lago, a seguito di presentazione di domanda di accesso agli atti, si ricava che detto fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di Licenza di Costruzione n. 219/73 del 10/12/1973. Detta autorizzazione riguardava in effetti una maggiore consistenza di fabbricati ad uso zootecnico, organizzati in due complessi produttivi, entrambi da realizzare nel foglio catastale 141 ed entrambi comprendenti due porcilaie, due vasconi per liquame e due capanne per scrofe. Del primo, da realizzare al Vocabolo Val del Sasso Basso, entro le particelle 9 (attuale n. 501) e 15 (attuale n. 590), tutte oggi di proprietà di terzi, non vi è traccia. Dell'altro, da realizzare entro le particelle 42, 44 e 47, è stata di fatto edificata solo la "porcilaia parto e svezzamento", oggi rientrante nella particella n. 579. Il progetto indicava dimensioni sostanzialmente corrispondenti a quelle rilevabili all'attualità, anche se l'edificio oggi presenta conformazione e



posizione delle aperture nonché una distribuzione interna parzialmente difforme dal progetto del 1973 (**All. n. 62 - copia Licenza di costruzione n. 219/73**). In ogni caso si ritiene che l'edificio sia stato realizzato proprio a seguito del rilascio della Licenza del 1973 per il fatto che esso è ben visibile nella foto aerea del 1977, ubicato nella posizione nella quale ancora si trova alla actualità. Peraltro sullo stesso fabbricato, nel 2013, quando l'area in cui ricade era classificata come zona "DT*" (aree per attività ricettiva di tipo extralberghiero), era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 113/12 che autorizzava sullo stesso sito, previa demolizione del manufatto esistente, la realizzazione di un "edificio costituito da residenze turistico-ricettive in Località Siliano Alto - Villastrada". Di fatto i lavori non sono mai iniziati ed in seguito è decaduta la possibilità di realizzazione di residenze turistico-ricettive per mutate previsioni di P.R.G. Alla luce di ciò l'edificio ad uso zootecnico, in disuso, pur presentando piccole difformità riguardanti le aperture esterne e la distribuzione interna, può considerarsi sostanzialmente assentito.

7.2. - BENI IN COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE:

TERRENI:

I terreni che ricadono in Comune di Città della Pieve vanno a formare un vasto compendio, di forma irregolare allungata in direzione ovest-est, disposto in gran parte su pendice collinare esposta a sud, con prevalenza di superfici boscate.

Il CDU prot. 13759 del 6/09/2022 (si veda l'allegato n. 10) dà atto che i terreni ricadono in parte in aree agricole "ED" ed in parte in aree boscate "EB". Dall'esame del certificato si ricava anche che le particelle n. 44, 45/p, 46/p, 80/p ed 81/p del foglio 1 nonché la particella 182/p del foglio 2 ricadono in zona "Ambiti e corridoi infrastrutturali" (art. 52 e 53 N.T.A.).

Infine il certificato precisa che i terreni di cui al foglio 2 particelle 12, 13, 14, 16, 25, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 88, 134, 185, 319, 322, 342, 356, 367 rientrano



tra quelli di cui all' art. 10 comma 1 L. 21/11/2000 n. 353 (zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco). Infatti degli incendi che si sono verificati nel 2017 e nel 2020 si è già detto in precedenza.

(All. n. 63 - estratti tavole PRG Comune di Città della Pieve).

FABBRICATI:

Stante il fatto che, negli anni, sono stati alienati tutti gli edifici ex colonici, allo stato attuale ci si deve occupare solo degli edifici insistenti nell'area circostante la villa (cappella privata, fattoria, annessi vari ed impianti sportivi) nonché di un manufatto, posto all'interrato, realizzato in adiacenza del complesso abitato "I Palazzi".

Alcuni di detti beni sono stati realizzati ben prima del settembre 1967 e, per quanto a conoscenza dello scrivente, dopo tale data non sono stati interessati da interventi edilizi per i quali si rendeva necessario il rilascio di una autorizzazione edilizia.

E' il caso della cappella privata, della villa stessa (infatti l'ampliamento oggetto di recentissimo inserimento in mappa ed accatastamento è già visibile, con l'ingombro planimetrico oggi rilevabile, nella foto aerea del 1954-55) e verosimilmente anche degli annessi ex limonaia, ex pollaio e "casa di caccia".

L'indagine e l'approfondimento si restringe quindi alla fattoria, agli impianti sportivi ed all'annesso sito in Loc. I Palazzi. E' stata inoltre rilevata la presenza di altri fascicoli edilizi relativi ad installazione insegne o cancelli, nonché a spostamento di tracciati stradali, dei quali si ritiene opportuno dare conto qui di seguito.

FATTORIA:

Come si è già potuto rilevare in precedenza la "fattoria" è un complesso immobiliare di notevole consistenza e rilevanza, comprendente un edificio principale, molto esteso ed articolato, ed altro piccolo corpo di fabbrica posto nelle immediate vicinanze, il tutto di vetusta edificazione.



Il complesso comprende numerose unità immobiliari, a destinazione diversificata; solo alcune di esse sono state interessate, in epoca recente da interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso. Sulla base delle indagini eseguite presso il Comune di Città della Pieve e della documentazione messa a disposizione e fatta visionare dall'Ufficio, è emerso che sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 108/1990** prot. n. 2855 del 30/04/1990 rilasciata per il cambio di destinazione del piano primo di un fabbricato, da fabbricato colonico ad appartamento per vacanza. L'autorizzazione riguarda la porzione attualmente censita come subalterno n. 9 della particella n. 34 del foglio n. 2 (anche denominata "Fattoria 1"). La medesima porzione immobiliare è stata interessata anche dalla **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 263/1994** prot. n. 9424 del 30/12/1994 rilasciata per eseguire i lavori di realizzazione di un servizio igienico ed apertura di una finestra. Il confronto tra stato attuale, stato autorizzato e planimetria catastale evidenzia una difformità di quest'ultima, nella quale manca una delle finestre. Si ritiene che tuttavia si tratti di dimenticanza in fase di redazione della planimetria catastale (la relazione tecnica allegata al progetto parla di "*riapertura di una finestra attualmente tamponata*"), visto che la presenza della finestra sembra risalire ad epoca remota, anche per motivi di simmetria nella facciata.
- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 109/1990** prot. n. 2856 del 30/04/1990 rilasciata per il cambio di destinazione del piano primo di un fabbricato, da fabbricato colonico ad appartamento per vacanza. L'autorizzazione riguarda la porzione attualmente censita come subalterno n. 14 della particella n. 34 del foglio n. 2 (anche denominata "Fattoria 2"). Il confronto tra stato attuale, stato autorizzato e planimetria catastale evidenzia talune difformità tra cui il mancato inserimento di uno dei locali nell'unità immobiliare (ovvero la camera in fondo al corridoio, correttamente



rappresentata nella planimetria catastale e facente effettivamente parte dell'unità immobiliare) e la mancata indicazione, nel progetto, della rampa di scale interna che conduce alla soffitta sovrastante parte dei locali.

- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 75/1992** prot. n. 2110 del 13/04/1992 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso di locali da magazzino a negozio per vendita al minuto di prodotti vari. L'autorizzazione riguarda le porzioni, che si fronteggiano al piano terra, attualmente censite come subalterni n. 6 e n. 23 della particella n. 34 del foglio n. 2. Le planimetrie catastali, risalenti rispettivamente al 1992 e 2010, mostrano sostanziale conformità rispetto a quanto autorizzato; lo stato attuale appare sostanzialmente conforme, anche se l'unità di cui il sub. 23 sembra avere avuto negli scorsi anni più una funzione di sala comune che di porzione a destinazione commerciale.
- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 76/1992** prot. n. 2111 del 13/04/1992 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da rurale ad appartamento per vacanze. L'autorizzazione riguarda la porzione attualmente censita come subalterno n. 8 della particella n. 34 del foglio n. 2 (anche denominata "Fattoria 3"). In data 30/10/1992 è stato rilasciato anche il Permesso di abitabilità e di uso prot. n. 4984. La medesima porzione immobiliare è stata interessata anche dalla **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 264/1994** prot. n. 9425 del 30/12/1994 rilasciata per eseguire i lavori di realizzazione di un servizio igienico. Ponendo a confronto quanto presente all'attualità con quanto autorizzato e con quanto rappresentato in planimetria catastale emerge una sostanziale conformità.
- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 463/1993** prot. n. 11076 del 15/03/1994 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso di fabbricato di civile abitazione a casa appartamento per vacanze. L'autorizzazione riguarda la porzione attualmente censita come subalterno n. 12 della particella n. 34 del foglio n. 2 (anche



denominata "Fattoria 4"). Non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di agibilità. Per quanto è stato possibile verificare, comunque, vi è sostanziale conformità catastale ed edilizia per la porzione immobiliare in oggetto.

- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 118/1995** prot. n. 4794 del 28/06/1995 rilasciata per eseguire lavori di sostituzione del manto di copertura e installazione canali di gronda e discendenti in rame. Pur non potendo ricostruire con precisione quali e quanti lavori siano stati all'epoca effettivamente eseguiti, esaminando l'unica foto depositata, che mostra solo una parete dell'edificio, e ponendola a confronto con lo stato attuale, si rileva che è stata effettivamente installato un discendente in corrispondenza dello spigolo nordest dell'edificio ma che, ad esempio, il discendente già presente nell'angolo interno dell'edificio, stesso lato, non è stato modificato né sostituito, essendo tuttora presente. Nulla di più preciso può essere infine detto in merito ad eventuali interventi di sostituzione del manto di copertura.

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione allegata (**All. n. 64 - fascicoli edilizi complesso "Fattoria"**).

IMPIANTI E DOTAZIONI SPORTIVE:

- **Campo da tennis su particella 14 del foglio 2:** riguardo a tale opera è stata rintracciata la **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica Edilizia n. 68/94** prot. 2337 del 22/06/1994 relativa alla esecuzione di lavori di realizzazione di un piazzale in cemento per attività ricreativa all'aperto. Nella relazione tecnica si parla di pianoro già esistente e quindi si esclude la necessità di effettuare movimenti terra. L'area oggetto di realizzazione della gettata in calcestruzzo viene indicata come avente dimensioni di m 18x30, compatibile con l'area oggi occupata dal campo da tennis in disuso (**All. n. 65 - copia Pratica edilizia n. 68/94**).



- **Piscine e locale accessorio - particelle n. 184 e 185 foglio n. 2:** riguardo a tale opera è stata rilasciata dapprima la **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 305/1990 del 19/12/1990 - Pratica edilizia n. 7773/90** relativa ai lavori di costruzione di una piscina ad uso privato e relativi servizi; successivamente è stata rilasciata la **Concessione per l'esecuzione di lavori edili prot. 10998 del 7/10/1992 - Pratica edilizia n. 436/91** richiesta per apportare una variante in corso d'opera alla costruzione di una piscina ad uso privato e relativi servizi; dette autorizzazione riguardano quella delle due piscine posta più ad ovest. Nel 1993 è poi stata rilasciata la **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili prot. 6791 del 27/12/1993 - Pratica edilizia n. 306/93** relativa ai lavori di realizzazione di una piscina ad uso privato in adiacenza a quella esistente; si tratta della piscina posta più ad est. Infine è stata rilasciata la **Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili prot. 4359 del 28/06/1995 - Pratica edilizia n. 113/95** per la modifica della destinazione d'uso di piscine. In sostanza con questa ultima concessione si ha l'ultimo stato approvato, con inserimento di alcune modifiche tra cui il cambiamento della natura delle piscine (da uso privato ad uso pubblico), l'ampliamento della superficie del solarium (fino a raggiungere l'estensione complessiva di 512 mq circa), la realizzazione di una doccia con lavapiedi e la creazione di un nuovo servizio igienico e spogliatoio, in aggiunta ad altro esistente. L'ultimo stato approvato in definitiva mostra la presenza di due vasche natatorie di dimensioni pari a m 16x8 ciascuna, corredate da area circostante uso solarium, con pavimentazione da esterni antiscivolo, che racchiude al suo interno anche alcune piante di ulivo, con idonea aiuola circostante; la profondità delle vasche viene indicata pari ad 1 metro. Il locale tecnico viene indicato come avente dimensioni a filo esterno muratura di m 7,60 x 2,90 ed altezza in gronda di m 2,60. Sulla base delle indagini eseguite e della documentazione messa a disposizione dal Comune di Città della Pieve non risulta essere stata richiesta e rilasciata la autorizzazione di agibilità. Riguardo alla conformità edilizia,



pur notando una sostanziale corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato, non possono essere fornite indicazioni certe ed esaustive, visto che le piscine risultano coperte ed inutilizzate da lungo tempo. Anche l'annesso adibito e servizi tecnici è risultato in parte chiuso ed inaccessibile in occasione dei sopralluoghi (**All. n. 66 - copia fascicoli edilizi piscine e locali tecnici**).

Riguardo alle altre dotazioni presenti (altro campo da tennis entro particella 33 del foglio 2; campo da bocce entro particella 14 del foglio 2, campo da calcetto entro particella 322 del foglio n. 2) non sono stati rintracciati titoli abilitativi. Si tratta in ogni caso di opere di modesta entità, che non hanno comportato movimenti di terreno di apprezzabile rilevanza. Per il campo da tennis, inoltre, con ogni probabilità si tratta di opera risalente ad epoca remota.

ANNESSO AL VOCABOLO I PALAZZI:

Con D.I.A. prot. 8061 del 20/06/2011 è stata denunciata l'inizio dell'attività relativa ad opere di straordinaria manutenzione su manufatto all'epoca censito come subalterno 3 (oggi subalterno 4). Si tratta di locale interrato, uso ripostiglio e garage, riguardo al quale la proprietà, con la D.I.A. in oggetto, voleva procedere con l'installazione di una porta basculante in metallo, per la quale l'Ufficio tecnico prescriveva il rivestimento con doghe di legno (**All. n. 67 - copia D.I.A. prot. 8061/2011 - locale interrato uso garage**). Gli elaborati grafici mostrano un manufatto di consistenza e caratteristiche sostanzialmente corrispondenti con quanto presente all'attualità e con quanto accatastato; vi è tuttavia da segnalare che la porta basculante non è stata mai installata.

ALTRE PRATICHE EDILIZIE:

- **Area per parcheggio ed insegna pubblicitaria:** con la **Concessione per l'esecuzione di lavori edili - Pratica edilizia n. 318/97** prot. 10889 del 14/01/1998 sono stati autorizzati i lavori di realizzazione di area per parcheggio nonché l'installazione di segnale indicatorio in piazza E. Berlinguer, nel centro abitato di Moiano. Il parcheggio di cui si parla nella



concessione (ex particella 11 del foglio n. 2) ricade oggi in area che, pur situata a ridosso della fattoria e nel cuore del compendio immobiliare, purtroppo è stata oggetto di alienazione nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 63/2017, unitamente all'edificio di cui la attuale particella n. 317 del foglio n. 2. Resta invece di interesse per il futuro proprietario la autorizzazione all'installazione del segnale indicatorio (**All. n. 68 - copia Pratica edilizia n. 318/97**).

- Zona Vocabolo Il Petroio (S. Lucia):

Nell'anno 1994 è stata rilasciata alla [REDACTED] la Concessione Edilizia prot. n. 11489 del 22/06/1994 per l'esecuzione di lavori di realizzazione di due tratti di strada privata sul tracciato di un sentiero esistente, all'interno di un bosco, in Loc. Petroio (**All. n. 69 - copia C.E. prot. n. 11489/94 - Pratica Edilizia n. 474/93**). Occorre innanzitutto premettere che dei due tratti di strada previsti nel progetto, solo uno, quello di maggiore estensione e rilevanza, è stato effettivamente realizzato, costituendo oggi la principale via di ingresso al compendio immobiliare di proprietà della società fallita, nonché agli edifici nel tempo alienati in favore di terzi, che costellano i terreni circostanti. Il tratto di strada in questione, che nella prima porzione corrisponde al viale con doppio filare di cipressi, che costeggia gli edifici del Vocabolo Il Petroio, ha consentito la dismissione della preesistente strada vicinale, che invece correva tra gli edifici stessi, il cui tracciato, suddividentesi poi in due ramificazioni, è tuttora presente in mappa ed in parte utilizzato dai proprietari frontisti per l'accesso alle proprie abitazioni. Il tracciato della nuova viabilità, invece, è indicato attualmente in mappa con doppia o singola linea tratteggiata, che attraversa le particelle n. 346, 349, 369, 356 e 388 del foglio n. 2, tutte di proprietà della società fallita ed inserite nel Lotto n. 15. L'andamento planimetrico del tracciato stradale oggi presente, la cui posizione appare già quella oggi rilevabile nella foto aerea del 1997, risulta parzialmente difforme rispetto a quanto indicato nell'elaborato di progetto.



Infine con D.I.A. prot. 7777 del 9 agosto 1997 è stata denunciata la installazione di un cancello in ferro, a doppia anta, sorretto da due colonne realizzate con mattoni di recupero, in corrispondenza dell'inizio della nuova viabilità, realizzata in forza del titolo precedente, all'inizio di viale con doppio filare di cipressi (**All. n. 70 - copia D.I.A. prot. n. 7777 del 9/08/1997**). Nella tavola di progetto è rappresentata la effettiva posizione della nuova viabilità (parzialmente difforme rispetto al titolo abilitativo di cui in precedenza) nonché quella del cancello, tuttora presente.

8 - CRITERI E METODI DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili al fine di destinarli ad una cessione in tempi quanto più brevi possibile, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

In condizioni ordinarie, per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare potrebbe essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-



finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni – da ritenere ordinarie - si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento, difficoltà di accesso al credito), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura non trascurabile sul valore di realizzo.

Vi è inoltre da evidenziare che il mercato immobiliare è a tutt'oggi caratterizzato da una scarsa vivacità, se non addirittura stagnazione, per cui ci si è abituati, già da lunghi anni, ad osservare generalmente un ridotto numero di contrattazioni immobiliari.

Tale contrazione ha colpito e colpisce tuttora soprattutto il mercato dei terreni edificabili e quello degli edifici o porzioni di essi da destinare alla ristrutturazione o completamento; per questi ultimi, in particolare, la situazione si è ulteriormente aggravata da ultimo in conseguenza del vistoso incremento dei costi delle materie prime e dei mezzi di produzione.

Nel caso in oggetto occorre poi tenere conto della eterogeneità dei beni di proprietà della società fallita e della finalità del presente elaborato che deve favorire e prevedere il miglior realizzo futuro per ogni singolo cespite dotato di propria appetibilità commerciale.

Alla luce di quanto premesso, necessario per contestualizzare i giudizi di stima espressi nella presente relazione, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

L'identificazione del più probabile valore di mercato di ogni singolo cespite è avvenuto generalmente attraverso il procedimento estimativo per confronto diretto che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- rilievo delle caratteristiche dimensionali, della natura e destinazione di ogni singolo cespite, verificandone lo stato di occupazione e la regolarità catastale/urbanistica. Vengono



identificati ed indicati tutti gli elementi ed i parametri necessari e propedeutici alla stima e alla regolare eventuale vendita, quali principalmente: dati catastali, proprietà, descrizione (dell'immobile e delle sue singole porzioni omogenee, precisando natura, stato conservativo, destinazione e consistenza, corredando con planimetrie e fotografie), stato di occupazione, accertamenti e verifiche urbanistiche (la cronistoria urbanistica dell'immobile o dei singoli cespiti, precisando per i terreni l'attuale destinazione nel PRG vigente e, per i fabbricati, i vari titoli abilitativi rilasciati).

- indagine conoscitiva dei più recenti e/o più attinenti prezzi di mercato realizzati nelle zone di appartenenza o degli importi richiesti per la vendita presso Notai, Professionisti, Operatori immobiliari, Agenzie e siti specializzati, presenti ed attivi nel mercato. Collateralmente vi è la individuazione del parametro tecnico in comune (ovvero dell'elemento che permette la comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto).

Riguardo al parametro tecnico, secondo i casi, si è fatto riferimento: per le porzioni a destinazione abitativa ed accessorie al metroquadrato di superficie convenzionale vendibile (Scv) come già precedentemente descritta; per le rate di terreno scoperto e per gli appezzamenti di terreno agricolo all'Ettaro od al metroquadrato di superficie catastale.

- definizione del valore medio ordinario scaturito dalle elaborazioni e ponderazioni dei dati acquisiti, apportando allo stesso le accertate aggiunte, nel caso vi siano particolari elementi positivi o detrazioni, se vi sono particolari situazioni di deprezzamento immobiliare. Dal raffronto tra le aggiunte e le detrazioni, si determina lo scostamento rispetto al dato ordinario in positivo o in negativo, secondo la prevalenza delle une (aggiunte) sulle altre (detrazioni) o viceversa.

Nei casi in cui non si disponga, a causa della specificità dei beni o della scarsa vivacità del mercato, di un sufficiente numero di prezzi comparabili, si è utilizzato l'aspetto economico del costo di ricostruzione, opportunamente deprezzato in considerazione della vetustà e dello stato



conservativo dei beni stessi. In questi casi, con verifiche ed indagini specifiche, si giunge alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione deprezzato; tale metodica si ritiene attinente ad alcuni beni quali le piscine e le dotazioni sportive presenti nei terreni circostanti villa e fattoria.

Infine con il giudizio di stima, adottando i criteri e la metodologia già riportati, si effettuano le relative determinazioni, utilizzando i parametri tecnici estimativi aderenti al caso in oggetto.

9 - GIUDIZIO DI STIMA:

Occorre innanzitutto precisare che l'approccio estimativo è stato diversificato e specifico per ciascuna tipologia di beni, stante la diversa potenzialità e funzionalità degli stessi.

In particolare, ai fini estimativi, si riconoscono le seguenti categorie o tipologie, meritevoli di considerazioni e verifiche autonome:

- Rate di terreno, di modesta superficie, già oggetto di godimento da parte di terzi o destinate all'utilizzo da parte di terzi, per posizione o funzione.
- Rate di terreno agricolo, anche aventi natura boscata od incolto-arborata.
- Fabbricati di varia natura e destinazione, in parte destinati all'uso abitativo ed in parte strumentali all'attività ricettiva od all'attività agricola.
- Rate di terreno, anche di estensione rilevante, destinate a svolgere ruolo accessorio e pertinenziale rispetto ad edifici o complessi immobiliari.

Per quanto riguarda le rate di terreno, in godimento a terzi o svolgenti funzione accessoria ad edifici e porzioni di essi:

- attuale destinazione, stato, dotazioni (soprassuolo, recinzioni, ecc.);
- posizione in riferimento alla proprietà residua di chi ha il godimento del bene.

Per quanto riguarda i terreni agricoli:

- natura e destinazione;



- forma, giacitura e consistenza di ogni singolo appezzamento omogeneo;
- caratteristiche e valore dell'eventuale soprassuolo;
- accessibilità e fronte strada;
- caratteristiche agronomiche e commerciali.

Per quanto riguarda i fabbricati, sono stati generalmente considerati i seguenti elementi che incidono positivamente o negativamente sul valore:

- attuale destinazione, stato conservativo e funzionale;
- presenza o meno di dotazioni e caratteristiche di pregio architettonico e/o storico;
- posizione e panoramicità;
- presenza di difformità od anomalie.
- attuale stato di possesso, anche in relazione alla possibilità di ritrarre reddito.

A seguito del procedimento estimativo appena descritto sono stati definiti i valori unitari definitivi, ponderando tutte le caratteristiche sopra accennate, per ogni categoria di immobili omogenei, eseguendo, infine, i conteggi per determinare il valore complessivo dell'intera proprietà oggetto di stima

Quali prezzi comparabili ed altri riferimenti utili, sono stati rintracciati, caso per caso, i seguenti:

- **Rate di terreno ad uso giardino o comunque da considerare accessorie a fabbricati o porzioni di essi:**

Per i beni in oggetto non può essere utilizzato, neppure indirettamente, il riferimento di mercato emergente dai due decreti di trasferimento, che hanno interessato altrettante unità abitative nell'aprile 2020, poiché esso è il frutto di numerosi ribassi e delle logiche della vendita giudiziaria (peraltro si tratta di unità immobiliari non pienamente appetibili poiché impropriamente non abbinate alle rispettive rate scoperte a cui dovevano essere associate). Si può invece utilizzare, quale riferimento, un atto, risalente al 2016 (atto Notaio XXXXXXXXXX)



rep. 66430, trascritto a Perugia il 3/10/2016 al n. 16.371 di formalità), che ha interessato una porzione, con relativa rata di giardino, da cui emerge un prezzo unitario di € 1.350,00 circa. Tale importo è stato ottenuto applicando all'area scoperta (estesa su mq 334 di superficie catastale) il coefficiente di ragguaglio del 10 % fino ad una quota di superficie pari a quella della porzione edificata a cui è associata ed utilizzando invece il coefficiente del 2 % per la quota residua, in linea con quanto precedentemente indicato per i criteri da adottare. Anche nel caso delle porzioni ancora di proprietà della Curatela si intende adottare in tutti i casi il coefficiente del 2 %, poiché trattasi generalmente di superfici che vanno ad integrare e completare pertinenze e giardini già esistenti ed in uso. Detto ciò, considerato innanzitutto che dal 2016 ad oggi i prezzi di mercato hanno subito una oggettiva contrazione del 10-15 % ed applicando il coefficiente del 2 % predetto, si ottiene un valore di stima per le aree ancora di proprietà del fallimento pari ad €/mq 20,00 circa. Tale valore può essere adottato per le aree costituenti porzione di giardino, interne alle recinzioni, di giacitura pianeggiante o quasi, ma non per quelle destinate a scarpate perimetrali o adibite all'uso condominiale, quali viabilità, piazzali e zone di manovra, corrispondenti ad aree con fondo in massiciata, qualificabili, dal punto di vista estimativo, quali "tare" e non rientranti nelle corti esclusive propriamente dette e/o non destinabili all'uso esclusivo di un unico soggetto, poiché gravate da servitù ed uso consolidato. Per queste ultime si adotta in tutti i casi un valore di stima pari ad €/mq 0,50.

Dunque, per la tipologia immobiliare in oggetto, si ricavano i seguenti valori di stima:

- aree ad uso giardino, di giacitura sostanzialmente pianeggiante, in completamento di superfici già di proprietà di terzi: €/mq 20,00
- aree perimetrali, esterne a quelle adibite a giardino vero e proprio, non pianeggianti, poste al di fuori delle recinzioni attualmente esistenti: €/mq 0,50.

Rimangono poi da formulare alcune considerazioni sul locale interrato, posto nelle immediate vicinanze del complesso ad uso abitativo. L'utilità di detto spazio coperto, in



abbinamento con una delle porzioni a destinazione abitativa, è indubbia, quale locale uso garage, magazzino e rimessa. Nella comune prassi estimativa alle porzioni accessorie uso fondo e garage, quando facenti parte del medesimo complesso immobiliare delle unità abitative cui sono abbinate, viene applicato un coefficiente di adeguamento per la stima pari a 0,40 o 0,50. In poche parole il valore che si assegna a dette porzioni risulta pari al 40 % o 50 % di quella assegnato alle porzioni a destinazione abitativa.

Nel caso in oggetto, tuttavia, è evidente che occorre utilizzare un valore unitario ben più contenuto, sia perché il locale non è in collegamento diretto con nessuna delle porzioni abitative, sia perché insiste al di sotto di area di proprietà di terzi, sia infine perché è quasi privo di dotazioni e finiture. Dunque, solo in questo caso, si può fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il comprensorio in cui ricade, che indica, per il territorio extraurbano del Comune di Città della Pieve, un range di variazione per la abitazioni da un minimo di €/mq 485,00 ad un massimo di €/mq 800,00; il valore medio pertanto si attesta intorno ad €/mq 640,00. Detto ciò, in considerazione delle già indicate peculiarità del bene, tenuto conto del peso degli aspetti negativi che lo caratterizzano, si può adottare un valore di stima pari al 25% circa di quello medio indicato per le porzioni abitative, ovvero un valore unitario di €/mq 160,00. Quanto all'area scoperta ad uso esclusivo, costituente zona di accesso dall'area ad uso condominiale nonché piccolo piazzale antistante l'accesso al garage, si adotta un valore unitario pari al 2 % di quello utilizzato per la porzione coperta; ciò in considerazione dell'assenza di soprassuolo e di sistemazioni o dotazioni particolari.

Per la superficie inserita nel lotto n. 11 si fa riferimento ai valori utilizzati per i terreni agricoli, come da considerazioni riportate più avanti.

- Terreni agricoli, a varia destinazione, anche boscati:

Vi è innanzitutto il Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, pubblicato dalla Regione Umbria (ultimo emanato, quello pubblicato sul BUR n. 7 del 16/02/2022) che indica,



per la regione agraria omogenea in cui ricade anche il Comune di Castiglione del Lago (Regione Agraria n. 6 - Colline del Trasimeno) e per quella in cui ricade anche il Comune di Città della Pieve (Regione Agraria n. 9 - Colline del Nestore), un valore di mercato per i seminativi di collina valori oscillante da un minimo di €/Ha 6.000,00 ad un massimo di €/Ha 14-16.000,00. Per gli uliveti non produttivi un valore unitario di €/Ha 11.000,00; per incolti e tare produttive un valore di €/Ha 2.000,00, per i boschi di varia natura valori da un minimo di €/Ha 2.000,00 ad un massimo di €/Ha 4.000,00.

Quanto agli atti contenenti prezzi comparabili, sono stati rintracciati i seguenti:

- trascrizione n. 5043/2022 - decreto di trasferimento, emesso in procedura fallimentare, relativo a terreni agricoli estesi su superficie complessiva di Ha 12.92.60, ricadenti nel foglio catastali 131 del Comune di Castiglione del Lago. Il prezzo di aggiudicazione risulta è pari ad € 177.000,00. Ora considerando che nella superficie predetta si riconoscono due diverse tipologie di terreni, ovvero: una porzione di Ha 2.34.60 corrispondente a terreno seminativo pianeggiante; una porzione di Ha 10.58.00 circa corrispondente ad unico appezzamento di terreno seminativo collinare asciutto, adottando il valore unitario di €/Ha 16.000,00 per la porzione di maggiore pregio, si ottiene un prezzo unitario di poco inferiore ad €/Ha 13.200,00 per il restante appezzamento.
- trascrizione n. 9487/2017 - atto di compravendita del 6/05/2017 relativo a terreni agricoli estesi su superficie complessiva di Ha 18.68.76, ricadenti nei fogli catastali 1, 2, 7 e 8 del Comune di Paciano. Il prezzo dichiarato è pari ad € 255.000,00. Ora considerando che nella superficie predetta ricadono Ha 13 circa di seminativo di collina di buone caratteristiche e favorevolissimo accorpamento, oltre ad 1 Ettaro circa di uliveto, 1 Ettaro circa di seminativo collinare di peggiori caratteristiche agronomiche, oltre a bosco e tare per la restante superficie, si può stimare che il prezzo unitario del seminativo collinare migliore si attesti intorno ad €/Ha 16.000,00. Si tratta tuttavia di atto risalente al 2017 e quindi non



molto recente.

- trascrizione n. 3533/2019 - atto di compravendita del 22/02/2019 relativo ad appezzamenti di terreno, ricadenti nel foglio 6 del Comune di Paciano, estesi su di una superficie catastale complessiva di Ha 19.22.85. Si tratta di superficie dalle caratteristiche alquanto omogenee, peraltro corrisponde ad appezzamenti posti a confine con alcuni di quelli oggetto di stima; terreni qualificabili come seminativi collinari di buone condizioni agronomiche ed anche ben accorpati. Il prezzo complessivo dichiarato è pari ad € 270.000,00, da cui scaturisce un prezzo unitario medio di €/Ha 14.000,00 circa.

Non sono stati rintracciati ulteriori atti riferibili al comprensorio ed a periodo recente, in cui sono state compravendute superfici di una certa rilevanza, paragonabili con quelle degli appezzamenti oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra, avuto riguardo alle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti oggetto di stima, alla tipologia e pregio del soprassuolo agricolo e forestale presente, considerata la conformazione ed accessibilità degli appezzamenti, si procede alla stima adottando i seguenti valori unitari:

- seminativo collinare di prima classe: €/Ha 12.500,00
- seminativo collinare di seconda classe: €/Ha 11.000,00
- appezzamenti seminativi di ridotte o ridottissime dimensioni: €/Ha 10.000,00
- appezzamenti destinati a prato: €/Ha 7.000,00
- vigneto in stato di abbandono: €/Ha 10.000,00
- aree con ulivi in filari od a sesto irregolare, in abbandono: €/Ha 10.000,00
- impianti di arboricoltura da legno: €/Ha 9.000,00
- boschi: si adotta un valore medio per tutte le superfici pari ad €/Ha 2.500,00
- incolti cespugliati-arborati: €/Ha 2.000,00
- aree destinate a viabilità o pertinenti alla viabilità: €/Ha 1.000,00



- zone di servizio (area pozzi e locale pompe; area serbatoi): €/Ha 10.000,00

Sono infine oggetto di stima separata, unitamente ai fabbricati, le aree pertinenziali a questi ultimi nonché quelle occupate da servizi sportivi e sistemazioni a servizio della attività ricettiva.

Il prospetto riepilogativo dei valori di stima dei terreni agricoli, che vanno a formare i lotti n. 11, 12, e 15, viene riportato nell'allegata tabella (**All. n. 71 - prospetto riepilogativo - stima dei terreni agricoli**).

- Villa:

Per l'immobile in oggetto è necessario allargare l'area di indagine per la ricerca di prezzi di beni comparabili nonché ampliare inevitabilmente il periodo di osservazione. Ciò perché ci si trova di fronte ad un bene avente caratteri di unicità, da porre a confronto con altri cespiti che presentino particolari caratteri di pregio storico architettonico.

E' di tutta evidenza che il numero di beni aventi tali peculiarità è alquanto limitato e la loro dislocazione è diffusa sul territorio umbro. Ci si è limitati a prendere in considerazione atti di compravendita dell'ultimo decennio, integrati con dati di cui lo scrivente è a conoscenza, per aver seguito altre vicende giudiziarie o legate a divisioni ereditarie.

Sono stati presi in considerazione i seguenti riferimenti, non avendone rintracciati di più recenti:

- trascrizione n. 5714/2014 - atto di compravendita del 8/04/2014 relativo a villa Schnabl - Palombaro, a Monte del Lago (Comune di Magione). Trattasi di residenza di interesse storico, in splendida posizione panoramica sul Trasimeno, con pregevole parco di palme. L'edificio è stato compravenduto comprensivo di arredi d'epoca e dotazioni interne, anche se in stato conservativo mediocre, stante l'assenza di interventi di ristrutturazione in epoca recente. Prezzo dichiarato € 2.250.000,00, dal quale si ricavano prezzi unitari, per le varie porzioni, oscillanti da un minimo di €/mq 1.550,00 ad un massimo di €/mq 2.600,00 circa.



- trascrizione n. 18141/2014 - atto di compravendita del 30/10/2014 relativo al Castello di Montegualandro, ovvero ad un edificio fortificato, con cinta muraria merlata, in pregevole posizione panoramica sullo specchio d'acqua del Trasimeno, in Comune di Tuoro sul Trasimeno. La compravendita ha riguardato anche una piccola area di terreno circostante, perlopiù priva di soprassuolo arboreo di pregio. Il prezzo dichiarato è di € 2.000.000,00. Effettuando le opportune verifiche sulla consistenza del complesso edificato ed attribuendo anche un valore alle aree scoperte pertinenziali, poste entro ed al di fuori della cinta muraria, si ottiene un prezzo unitario pari ad €/mq 1.300,00 circa.

Vi sono anche offerte di vendita pubblicate su siti specializzati. La prima riguarda un complesso tipo country house, in cornice collinare, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Città della Pieve, corrispondente ad ex residenza nobiliare, finemente ristrutturata ed adattata all'uso ricettivo, con piscina e centro benessere. Considerata la consistenza dichiarata nonché la presenza di un parco di circa 1 Ettaro di superficie, si ha una richiesta da parte del venditore di €/mq 2.700,00 circa. Un'altra fa riferimento ad un casale agriturismo, di caratteristiche tipiche umbre, in posizione panoramica, con due dependance ed una superficie circostante di circa 10 Ettari, con vigneto, uliveto, seminativi e bosco. Considerando i dati e le consistenze dichiarate si ricava una richiesta unitari di €/mq 2.800,00 circa. Un'altra fa riferimento ad un casale, in zona collinare panoramica, nel Comune di Castiglione del Lago, con dependance, rustico da recuperare e piscina dimensioni 16x8; quale particolare vi è che il complesso può avere accesso diretto anche dal lago di Chiusi. Completano la proprietà appezzamenti per 8 Ettari circa di superficie, destinati a parco, seminativo e bosco. In base alla descrizione ed all'importo proposto per la vendita si ottiene un importo unitario, potenzialmente soggetto a contrazione in fase di trattativa, di poco superiore ad €/mq 3.000,00.

Nel caso in oggetto, ovviamente, pur considerando le potenzialità ed il pregio che caratterizzano l'edificio ex villa nobiliare, non si può non tenere conto del fatto che esso versa



in stato conservativo mediocre o addirittura cattivo per quanto riguarda gli impianti e gran parte delle finiture.

Pertanto se nel caso di beni ristrutturati e corredati di comfort e dotazioni di pregio commerciale i prezzi si dispongono in un range da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo che può superare ampiamente l'importo di €/mq 2.000,00, nel caso di cui trattasi, di certo non ordinario, ci si deve attestare su prezzi unitari sicuramente inferiori ad €/mq 1.000,00, ma prossimi a detto importo, in considerazione dei costi che dovrà sostenere il futuro proprietario per ricondurre il bene alle condizioni ordinarie o superiori all'ordinario.

Dunque, per la tipologia immobiliare in oggetto, tenuto conto della spiccata potenzialità e dell'indubbio pregio architettonico dell'edificio, si adotta un valore unitario di stima pari ad €/mq 950,00. Se ne ricavano i seguenti valori:

piano	descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
interrato	ex centrale termica e grotta, con pozzo	5,33 mq	€ 950,00	€ 5.063,50
terra	atrio con colonne e salone laterale	124,20 mq	€ 950,00	€ 117.990,00
terra	portico frontale	14,28 mq	€ 950,00	€ 13.566,00
terra	locali di servizio	64,61 mq	€ 950,00	€ 61.379,50
terra	locale accessori, altezza ridotta	11,60 mq	€ 950,00	€ 11.020,00
primo	locali principali	191,20 mq	€ 950,00	€ 181.640,00
primo	locali sul retro	66,88 mq	€ 950,00	€ 63.536,00
primo	locali di servizio	15,47 mq	€ 950,00	€ 14.696,50
primo	terrazzo frontale	9,96 mq	€ 950,00	€ 9.462,00
secondo	locali principali	191,20 mq	€ 950,00	€ 181.640,00
secondo	locali sul retro e di servizio	60,16 mq	€ 950,00	€ 57.152,00
secondo	terrazzo sul retro	7,575 mq	€ 950,00	€ 7.196,25
sottotetto	locale principale, con tetto a padiglione	31 mq	€ 950,00	€ 29.450,00
sottotetto	disimpegno, scala e locale di passaggio	9,42 mq	€ 950,00	€ 8.949,00
terra	unità abitativa secondaria	43,28 mq	€ 950,00	€ 41.116,00
TOTALE		846,165 mq		€ 803.856,75

Il medesimo valore unitario viene adottato anche per la cappella privata, in considerazione



della ridotta consistenza e dell'importanza della sua presenza in un contesto quale quello del complesso immobiliare oggetto di stima. Il valore di stima risulta il seguente:

$$\text{mq } 30 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } \mathbf{28.500,00}$$

Per l'ex limonaia, invece, tenuto conto del grave stato di ammaloramento e del fatto che trattasi di edificio seminterrato, si adotta un valore unitario pari al 20 % circa di quello utilizzato per le superfici abitative, quindi quello di €/mq 200,00. Il valore di stima risulta il seguente:

$$\text{mq } 98 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } \mathbf{19.600,00}$$

- Fattoria:

Il mercato immobiliare è sostanzialmente quello delle porzioni abitative inserite in edifici plurifamiliari, nel comprensorio circostante, nonché quello di annessi agricoli o porzioni accessorie a quelle abitative.

Riguardo al mercato immobiliare, si possono considerare:

- listino Immobiliare Borsa Immobiliare dell'Umbria: per abitazioni site in zona agricola dei Comuni di Castiglione del Lago e di Città della Pieve, tipologia "da ristrutturare" od "abitabile", prezzi variabili da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 900,00
- listino Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: per abitazioni di tipo economico e per abitazioni civili nelle zone "R1" del Comune di Castiglione del Lago e di Città della Pieve, ovvero zone extraurbane/zone agricole, stato conservativo "normale", valori oscillanti da un minimo di €/mq 485,00 ad un massimo di €/mq 900,00.

I range di cui sopra, sovrapponibili tra di loro, trovano conferma anche nelle offerte di vendita visionate e nelle informazioni acquisite presso Notai ed agenzie della zona, andando pertanto a costituire un valido riferimento per la stima di cui ci si occupa, adattando ovviamente i valori alla luce del fatto che ci si trova di fronte ad un complesso immobiliare di dimensioni straordinarie ed in stato conservativo spesso scadente.



In particolare ci si trova di fronte ad un edificio molto articolato, con estese porzioni in stato di fatiscenza, con presenza di dissesti e danni per incuria e vetustà; inoltre il complesso ha dimensioni di certo straordinarie e renderà necessari interventi di consolidamento e ristrutturazione assai onerosi.

Alla luce di tutto ciò è inevitabile che si utilizzino valori unitari prossimi ai minimi dei range di oscillazione registrati dai listini o dal mercato immobiliare degli ultimi anni; dunque si procede adottando un valore unitario di €/mq 450,00. Nel calcolo della Scv sono stati ovviamente già applicati i coefficienti di ragguaglio che consentono di rendere omogenee le porzioni, assai eterogenee, che compongono il complesso edilizio.

sub.	piano	Descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
6	terra	ex punto vendita aziendale	65,70 mq	€ 500,00	€ 32.850,00
8	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 3")	185 mq	€ 500,00	€ 92.500,00
9	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 1")	102 mq	€ 500,00	€ 51.000,00
11	terra	locali uso magazzino	36,8 mq	€ 500,00	€ 18.400,00
12	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 4")	114 mq	€ 500,00	€ 57.000,00
13	terra	ufficio	29,7 mq	€ 500,00	€ 14.850,00
14	primo	appartamento per vacanze ("Fattoria 2")	271 mq	€ 500,00	€ 135.500,00
15	primo	legnaia	26 mq	€ 500,00	€ 13.000,00
16	primo	magazzino	14,4 mq	€ 500,00	€ 7.200,00
17	primo	magazzino	14,4 mq	€ 500,00	€ 7.200,00
18	primo	magazzino	16 mq	€ 500,00	€ 8.000,00
19	primo	officina	15,60 mq	€ 500,00	€ 7.800,00
20	primo sottostrada	garage	71,5 mq	€ 500,00	€ 35.750,00
21	primo sottostrada	ex mangimificio e bagno	70,8 mq	€ 500,00	€ 35.400,00
22	primo sottostrada	ex cantina	96,5 mq	€ 500,00	€ 48.250,00
22	secondo sottostrada	ex cantina	18,2 mq	€ 500,00	€ 9.100,00
23	terra	negozio - sala polivalente	103 mq	€ 500,00	€ 51.500,00
24	secondo	soffitto lato ovest	57,6 mq	€ 500,00	€ 28.800,00



25	primo	soffitto centrale	28,8 mq	€ 500,00	€ 14.400,00
26	secondo	soffitto lato est	48 mq	€ 500,00	€ 24.000,00
27	primo	annesso staccato - locale di sinistra	10,8 mq	€ 500,00	€ 5.400,00
28	primo	annesso staccato - locale di destra	10,8 mq	€ 500,00	€ 5.400,00
29	terra	portico	25,97 mq	€ 500,00	€ 12.985,00
30	terra	atrio, corridoi e passaggio di collegamento fattoria - villa	66,16 mq	€ 500,00	€ 33.080,00
31	terra	sala biliardo ed altri locali	159 mq	€ 500,00	€ 79.500,00
32	terra	ex zona esposizione e magazzini	56,4 mq	€ 500,00	€ 28.200,00
TOTALE			1.714,13 mq		€ 857.065,00

Nel caso dei piccoli annessi staccati (ex pollaio, ex casa di caccia), si adotta un valore unitario pari al 30 % di quello adottato per le porzioni immobiliari che compongono la Fattoria, ovvero un valore di €/mq 150,00.

Quindi si ha per l'ex pollaio un valore di stima pari ad € **2.400,00** (= €/mq 150,00 x mq 16), per l'ex casa di caccia un valore di stima pari ad € **1.650,00** (= €/mq 150,00 x mq 11) e per la stalla in disuso un valore di stima di € **88.200,00** (= €/mq 150,00 x mq 588).

- Area e zone circostanti la villa e la fattoria, con dotazioni turistico-ricettive:

Nell'impossibilità di trovare valori di mercato specifici per tutti i beni inclusi in detta categoria, a motivo della loro particolarità ed eterogeneità, non resta che esprimere un valore a corpo, che scaturisce da considerazioni estimative formulate considerando l'aspetto economico del costo di ricostruzione deprezzato.

Le aree con sistemazioni e soprassuolo arboreo, anche di pregio, ma purtroppo gravemente danneggiate dal passaggio del fuoco in occasione dei due recenti incendi, conservano in ogni caso una alta valenza paesaggistica ed ambientale nonché una indubbia sinergia con gli edifici, potendo ben rappresentare una idonea pertinenza a parco.



Le aree che vanno a formare il parco, in gran parte da ricostituire e bonificare (demolendo anche il canile abusivo) ricadono nelle particelle n. 30, 31, 34, 36, 38, 40, 363, 365, 367, 474 e 476 del foglio 2 del Comune di Città della Pieve; si estendono, al netto dei sedimi degli edifici, su di un'area che può essere posta pari a mq 25.000 circa. Per detta area, in considerazione di quanto sopra detto, si intende adottare un valore unitario di €/mq 5,00. Dunque il valore complessivo di stima risulta pari ad € **125.000,00**.

Quanto invece alle restanti aree, su cui insistono le dotazioni sportive e le superfici pertinenziali ed accessorie alle stesse, ricadono nelle particelle 14/parte, 33, 184, 185 e 322/parte del foglio 2 del Comune di Città della Pieve; la superficie da considerare ai fini della stima risulta pari a mq 10.000 circa. Tenuto conto dello stato attuale dei manufatti e delle sistemazioni, in considerazione della vetustà e degrado per incuria, nonché del fatto che si tratta di aree non accorpate ed abbastanza frammentarie, anche in questo caso si adotta un valore unitario di €/mq 5,00. Dunque il valore complessivo di stima risulta pari ad € **50.00,00**

* * * * *

Il giudizio di stima si concretizza quindi come qui di seguito:

LOTTO N. 2) porzione di area, ad uso giardino e zona pertinenziale perimetrale allo stesso:

L'area, estesa su di una superficie complessiva di mq 48, comprende una porzione di 21 mq



circa che corrisponde a zona posta entro la recinzione del giardino, ed una ulteriore superficie di mq 27 circa che corrisponde a scarpata perimetrale inerbita, esterna alla recinzione che delimita la zona a giardino vera e propria. Dunque si ha:

$$\text{mq } 21 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 = \text{€ } 420,00$$

$$\text{mq } 27 \times \text{€}/\text{mq } 0,50 = \text{€ } 13,50$$

Il valore di stima complessivo del Lotto n. 2 risulta pari ad € 433,50



LOTTO N. 5) porzione di area, ad uso giardino e zona pertinenziale perimetrale allo stesso:

L'area, estesa su di una superficie complessiva di mq 10, comprende porzione di 4 mq circa che corrisponde a zona posta entro la recinzione del giardino, ed una ulteriore superficie di mq 6 circa che corrisponde a zona perimetrale, esterna alla recinzione che delimita la zona a giardino vera e propria. Dunque si ha:

$$\text{mq } 4 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 = \text{€ } 80,00$$

$$\text{mq } 6 \times \text{€}/\text{mq } 0,50 = \text{€ } 3,00$$

Il valore di stima complessivo del Lotto n. 5 risulta pari ad € 83,00



LOTTO N. 12) aree a varia destinazione, boschiva, seminativa od incolte cespugliate ed arborate, in parte anche occupate da viabilità:

Il lotto, comprendente vari corpi fondiari, posti l'uno nelle immediate vicinanze dell'altro, è suddivisibile in porzioni, omogenee per destinazione attuale:

aree di natura seminativa, di ridotte dimensioni: $\text{mq } 19.557 \times \text{€/mq } 1,00 = \text{€ } 19.557,00$

aree destinate a prato: $\text{mq } 11.382 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 7.967,40$

aree con incolto arborato cespugliato: $\text{mq } 27.029 \times \text{€/mq } 0,20 = \text{€ } 5.405,80$

aree boscate: $\text{mq } 19.575 \times \text{€/mq } 0,25 = \text{€ } 4.893,75$



aree destinate a viabilità o pertinenza di tracciati viari: mq 7.692 x €/mq 0,10 = € 769,20

Il valore di stima complessivo del Lotto n. 12 risulta pari ad € 38.593,15

LOTTO N. 15) complesso immobiliare con villa nobiliare e porzioni ad uso ricettivo, con ampia superficie di terreni agricoli, in gran parte aventi natura boscata:

Il valore complessivo del lotto, avente rilevante estensione ed interesse commerciale, deriva dalla sommatoria di tutte le porzioni (terreni, soprassuolo, manufatti, edifici e dotazioni) che sono state oggetto di stima separata, secondo quanto meglio illustrato nella presente relazione.

Il prospetto dei singoli cespiti che compongono il lotto è riportato qui di seguito:



descrizione	valore di stima
terreni agricoli e pertinenziali, con sistemazioni e dotazioni	€ 806.625,65
villa	€ 803.856,75
ex limonaia	€ 19.600,00
cappella privata	€ 28.500,00
fattoria	€ 857.065,00
annessi (ex pollaio, ex casa di caccia, ex stalla)	€ 92.250,00
TOTALE	€ 2.607.897,40

Il valore di stima complessivo del Lotto n. 15 risulta pari ad € 2.607.897,40

* * * * *

In definitiva il più probabile valore all'attualità di tutti i beni che compongono il patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita risulta pari ad [REDACTED] desumibile anche dal prospetto riepilogativo sotto riportato.

descrizione	valore di stima
[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO N. 2	€ 433,50
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO N. 5	€ 83,00
[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO N. 12	€ 38.593,15
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO N. 15	€ 2.607.897,40
TOTALE	[REDACTED]



10- DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA GIUDIZIARIA:

Si procede alla descrizione dei quindici lotti formati, utilizzando i criteri già illustrati in precedenza, da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] in fallimento, con sede in [REDACTED] su area scoperta di mq 48, sita in Comune di Città della Pieve, Vocabolo I Palazzi, censita al C.T. di detto Comune al foglio n. 1 particella n. 283; la medesima è anche censita anche al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve, al foglio n. 1 con la particella n. 283, area urbana. Trattasi di area di forma trapezoidale, corrispondente a porzione di giardino e relativa scarpata perimetrale, il tutto di fatto facente parte di pertinenza esclusiva di porzione abitativa, di proprietà di terzi. A confine con: [REDACTED] residua proprietà della società fallita da più lati, s.a.

Valore: € 433,50



LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] in
fallimento, con sede in [REDACTED] su area scoperta di mq 10, sita in
Comune di Città della Pieve, Vocabolo I Palazzi, censita al C.T. di detto Comune al foglio n. 1
particella n. 285; la medesima è anche censita anche al Catasto Fabbricati del Comune di Città



della Pieve, al foglio n. 1 con la particella n. 285, area urbana. Trattasi di area di forma triangolare, corrispondente a porzione di giardino e relativa scarpata perimetrale, il tutto di fatto facente parte di pertinenza esclusiva di porzione abitativa, di proprietà di terzi. A confine con: [REDACTED] residua proprietà della società fallita da più lati, s.a.

Valore: € 83,00



LOTTO N. 12

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] in fallimento, con sede in [REDACTED] su rate di terreno agricolo estese su di una superficie complessiva pari ad Ha 8.52.35, site in Comune di Castiglione del Lago e di Città della Pieve, tra i Vocaboli Pomaletto, Siliano Alto ed I Palazzi, distribuite in più corpi, posti tutti nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro, censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 137 particelle n. 1053 e 1056; al foglio n. 141 particelle n. 56, 63, 90, 533, 546, 559, 581, 595, 597, 611, 616, 631, 633, 636, 637, 639, 644 ed al C.T. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 particelle n. 21, 22, 33, 41, 42, 44, 45, 46, 64, 65, 66, 68, 72, 80, 81, 91, 95, 97, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 156, 247, 249, 256 e 257. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione seminativa, porzioni a destinazione prato, porzioni boscate, incolti arborati cespugliati ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. La quasi totalità della superficie risulta affittata in forza di contratto di affitto di fondo rustico con scadenza al 14/03/2025. A confine con: residua proprietà della società fallita, [REDACTED] da più lati, s.a.

Valore: € 38.593,15



LOTTO N. 15

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] in fallimento, con sede in [REDACTED] su compendio immobiliare di rilevante estensione e notevole importanza, comprendente villa nobiliare, fattoria, impianti e dotazioni sportive, annessi sparsi, il tutto inserito in azienda faunistico venatoria, ricadente nei Comuni di Castiglione del Lago e Città della Pieve. Gli edifici, manufatti ed aree urbane sono censiti al C.F. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 141 particella n. 579 sub. 2 ed al C.F. del Comune di Città della Pieve al foglio n. 1 con le particelle n. 173 sub. 1 e 244 sub. 1; al foglio n. 2 con le particelle n. 34 subalterni 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32; particella n. 36 subalterni 1 e 2; particella 38, particella 184 graffata alla n. 185, particelle n. 349, 476, 477 e 481; i terreni agricoli, le aree di sedime e di pertinenza di edifici e manufatti sono altresì censite al C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 138 particelle n. 9, 10, 52, 53, 544, 581, 615, 617, 618, 628;



foglio n. 139 particelle n. 31, 32, 59, 60, 61, 62, 63, 116, 117, 118, 119, 141, 142, 520, 525, 538; foglio n. 141 particelle n. 45, 70, 71, 547, 579, 593, 629, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660; Comune di Città della Pieve foglio n. 1 particelle n. 17, 30, 34, 35, 43, 57, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 84, 110, 141, 142, 143, 157, 173, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 244, 259, 264, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 277, 308; foglio n. 2 particelle n. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 25, 30, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 88, 134, 182, 184, 185, 319, 321, 322, 325, 346, 349, 356, 363, 365, 367, 369, 372, 373, 380, 387, 388, 391, 393, 395, 399, 474, 476, 477, 478, 480, 481, il tutto esteso, tra coperto e scoperto, su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 127.08.99, corrispondente ad appezzamenti di terreno agricolo collinare, in parte a destinazione seminativa, con uliveti e vigneto in abbandono, in parte boscati, in parte occupati da impianti di arboricoltura da legno, in parte incolti arborati, in parte parco ed aree di pertinenza, con entrostanti edifici, tra cui villa nobiliare, complesso detto fattoria, comprendente anche porzioni in passato adibite all'uso ricettivo, annessi, strutture e dotazioni sportive, tra cui piscine, campo da calcetto, campi da tennis e da bocce, il tutto in stato di incuria ed abbandono; gran parte dei terreni risultano affittati con contratto di affitto di fondo rustico con scadenza fissata al 14/03/2025. A confine con: residua proprietà della società fallita, [REDACTED]

Valore: € 2.607.897,40

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 1 marzo 2023

Allegati n. 71 e servizio fotografico illustrativo

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli



ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 - ispezioni ipotecarie su società fallita
- All. n. 2 - certificato notarile ipo-catastale
- All. n. 3 - nota di trascrizione n. 14968/2021 - sentenza dichiarativa di fallimento
- All. n. 4 - domanda di accesso agli atti al Comune di Castiglione del Lago
- All. n. 5 - domanda di accesso agli atti Comune di Città della Pieve
- All. n. 6 - richiesta di accesso agli atti Regione Umbria
- All. n. 7 - richiesta di accesso documentale ad ██████████
- All. n. 8 – copia ordinanza sindacale n. 67/2020
- All. n. 9 - copia CDU terreni in Comune di Castiglione del Lago
- All. n. 10 - copia CDU terreni in Comune di Città della Pieve
- All. n. 11 - copia provvedimento di revoca dell'autorizzazione comunale
- All. n. 12 - corrispondenza con Geom. ██████████
- All. n. 13 - T.M. prot. 2021/103017
- All. n. 14 - DOCFA n. PG0116006 del 17/12/2021
- All. n. 15 - DOCFA n. PG0007867 del 19/01/2022
- All. n. 16 - DOCFA n. PG0011718 del 25/01/2022
- All. n. 17 - T.M. prot. 2022/21090
- All. n. 18 - DOCFA n. PG0023472 del 21/02/2022
- All. n. 19 - copia istanza prot. 2022/PG0025584
- All. n. 20 – copia istanza prot. 2022/PG0025590
- All. n. 21 - copia istanza prot. 2022/PG0171566
- All. n. 22 - copia istanza del 12/01/2021 soppressione fabbricati non esistenti
- All. n. 23 - T.F. prot. 2022/163440 del 7/12/2022
- All. n. 24 - D.V. prot. PG0169392 del 27/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 173



All. n. 25 - D.V. prot. PG0170247 del 30/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 244

All. n. 26 - D.V. prot. PG0170254 del 30/12/2022 - aree urbane Palazzi ex part. 164

All. n. 27 - visura catastale generale attuale

All. n. 28 - planimetria illustrativa dei lotti al Vocabolo I Palazzi

All. n. 29 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 1

All. n. 30 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 2

All. n. 31 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 3

All. n. 32 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 4

All. n. 33 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 5

All. n. 34 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 6

All. n. 35 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 7

All. n. 36 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 8

All. n. 37 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 9

All. n. 38 - estratto di mappa, ingrandimento e planimetria catastale Lotto n. 10

All. n. 39 - estratto di mappa ed ingrandimento Lotto n. 11

All. n. 40 – estratti di mappa ed ingrandimenti con foto aeree Lotto n. 12

All. n. 41 - estratto di mappa ed ingrandimento con foto aerea Lotto n. 13

All. n. 42 - estratto di mappa ed ingrandimento con foto aerea Lotto n. 14

All. n. 43 - planimetria generale e foto aerea anno 2011 - Lotto n. 15

All. n. 44 - prospetto generale e riparto culturale dei terreni - Lotto n. 15

All. n. 45 - elaborato planimetrico e planimetrie catastali villa

All. n. 46 – planimetria catastale ex limonaia

All. n. 47 – planimetria cappella privata

All. n. 48 - dimostrazione grafica dei subalterni della Fattoria

All. n. 49 - planimetrie catastali Fattoria



- All. n. 50 – planimetria illustrativa parco e dotazioni sportive, con planimetria catastale piscine ed annesso
- All. n. 51 – planimetria catastale ex pollaio
- All. n. 52 – elaborato planimetrico catastale ex casa di caccia
- All. n. 53 – planimetria catastale ex stalla
- All. n. 54 - copia nota di trascrizione n. 2693/1989
- All. n. 55 - copia atto rep. 8303, con regolamento di condominio
- All. n. 56 - copia atto Notaio ██████████ rep. 92.358 del 4/10/2013
- All. n. 57 - copia nota di trascrizione dell'atto Notaio ██████████ rep. 22.115 del 15/04/2016
- All. n. 58 - copia contratto di affitto di fondo rustico
- All. n. 59 - copia D.D. n. 7995/2021 per ██████████
- All. n. 60 - documentazione relativa alla Comunione proprietari strada vicinale ██████████
- All. n. 61 - estratti tavole PRG Comune di Castiglione del Lago
- All. n. 62 - copia Licenza di costruzione n. 219/73
- All. n. 63 - estratti tavole PRG Comune di Città della Pieve
- All. n. 64 - fascicoli edilizi complesso "Fattoria"
- All. n. 65 - copia Pratica edilizia n. 68/94
- All. n. 66 - copia fascicoli edilizi piscine e locali tecnici
- All. n. 67 - copia D.I.A. prot. 8061/2011 - locale interrato uso garage
- All. n. 68 - copia Pratica edilizia n. 318/97
- All. n. 69 - copia C.E. prot. n. 11489/94 - Pratica Edilizia n. 474/93
- All. n. 70 - copia D.I.A. prot. n. 7777 del 9/08/1997
- All. n. 71 - prospetto riepilogativo - stima dei terreni agricoli

