

Studio Tecnico
M.Sc. Dott. Ing. Alceo Mancini
Via Cacciatori delle Alpi 1/a
06049 Spoleto (PG)
Tel/fax: 0743201262 – 3395224586
e-mail: alceo.mancini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Istruttore: DOTT. SALCERINI SIMONE

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/2013 R.G.E.

promossa da

contro

* * * * *

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

* * * * *

Dott. Ing. Alceo Mancini, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2766, con studio in Spoleto, via Cacciatori delle alpi 1/a

1. Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente C.T.U. con ordinanza in data 11 marzo 2014 con il seguente quesito:

1) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, ALL'ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE, E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL



LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

- a - Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del Frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti;*
- c All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di



scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per eventuali difformità urbanistico - catastali: Difformità urbanistico - edilizie- Difformità Catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso PREVIA



ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene. l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazioni, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc).

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*



- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

4. *L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità espresse al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere i chiarimenti;*
7. *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
8. **Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
9. *Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*



2. Assunzione dell'incarico

L'incarico di C.T.U. veniva conferito al sottoscritto nell'udienza del 16 marzo 2015, prestandone il giuramento di rito di fronte al Giudice Dott. Roberto Laudenzi. In tale occasione lo scrivente si recava presso la cancelleria del Tribunale per ritirare la copia dell'atto di Pignoramento e della documentazione inerente l'incarico.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è avvenuto il subentro del Dott. Salcerini Simone, quale Giudice designato per il procedimento di cui alla presente perizia.

3. Svolgimento operazioni peritali

Con lettera raccomandata datata 27/07/2015 (Allegato Sub (1)), si comunicava alle varie figure interessate, sia debitorici che creditorici, che in data 05/08/2015 alle ore 09:00, presso la sede : nel comune di Montefalco, avrebbero avuto inizio delle operazioni peritali e contestualmente si sarebbe proceduto sia all'accesso che ad effettuare le necessarie verifiche sugli immobili oggetto del procedimento.

A detta convocazione non si è presentata nessuna figura direttamente interessata, ma è stato possibile comunque procedere all'accesso, eseguendo i primi rilievi fotografici delle unità immobiliari interessate dal procedimento, prendendo atto della presenza di un inquilino per la conduzione dell'intero comparto immobiliare (Allegato Sub (2)).

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, effettuando i controlli ritenuti necessari, confrontando il tutto con la documentazione allegata nei fascicoli di causa, oltre che con la documentazione tecnica acquisita sia presso i competenti uffici Comunali che presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia.

In tale occasione lo scrivente C.T.U., oltre che a predisporre l'acquisizione di tutto quanto ritenuto utile all'espletamento dell'incarico, ha inoltre preso copia del contratto di locazione stipulato tra la (esecutato

, per diversi immobili e lotti di terreno, tra i quali tutte le particelle oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura (Allegato Sub (3)). Tale atto è stato stipulato in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T, trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 con durata ultraventennale (20 anni), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (art.12). Come si evince dall'estratto



dell'Ispezione Ipotecaria eseguita (Allegato Sub (4)), la trascrizione del contratto è avvenuta due giorni prima di quella del verbale di pignoramento degli immobili, che pertanto risulta valido.

Nello specifico le particelle interessate dal contratto di affitto sono le seguenti, tutte identificate nel Comune di Montefalco:

Foglio 13, particelle 9, 31, 92, 93, 94, 95, 96, 183, 189 e 210;

Foglio 14, particelle 9, 29, 30, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 81, 83, 84, 89, 107, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 151 e 152;

Foglio 15, particelle 16, 19, 20, 24, 26, 32, 63, 64, 65, 66, 67, 103, 104, 108, 111, 113, 121, 122, 123, 125, 129, 130, 131, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 520, 521, 524, 525, 526, 527, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561 e 562;

Foglio 24, particelle 25 e 26;

Foglio 25, particelle 1, 2, 4, 17/2-3-4, 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 90, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 111, 113, 114, 115, 137, 138, 139, 140, 509, 510, 511, 514, 516, 526/2-3-4, 542, 543, 544, 554, 555, 557, 558, 559, 564 e 569;

Foglio 31, particelle 10, 11, 12, 131 e 133.

Lo scrivente C.T.U., in data 24/09/2015 rendeva partecipe l'Ill.mo Giudice Salcerini Simone della presenza del contratto in epigrafe, sottolineando l'imminente scadenza, del 30/10/2015, della rata di affitto dovuta all'esecutato per il prossimo anno, affinché si possa procedere con gli opportuni provvedimenti (Allegato Sub (5)).

La _____ ha a sua volta sub-affittato alcune delle particelle prese in conduzione ad altre società appartenenti al gruppo, ovvero:

- _____ le seguenti particelle site in Montefalco:
 - foglio 15, particelle 63, 64, 65, 66, 67, 111, 121, 122, 123, 125, 512, 515, 520, 521;
 - foglio 25, particelle 1, 2 (fabbr.), 4, 17/2 (fabbr.), 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 90, 111, 113, 114, 115, 138, 139, 140, 509, 510, 511, 514, 516;
 - foglio 24, particelle 25 e 26 (Allegato sub(6))
- _____ e seguenti particelle site in Montefalco:
 - foglio 25, particelle 17 sub 3 (magazzino), 17 sub 4 (pesa) e 526 sub 2-parte limitatamente ai silos presenti in numero 16 (Allegato sub(7))

_____ " ha a sua volta subaffittato alla _____ tutte le particelle prese del proprio contratto (Allegato sub(8)).



Come verrà meglio espresso successivamente nella presente perizia, le società sopra menzionate, conduttrici delle particelle oggetto di pignoramento, hanno avviato una serie di attività volte alla riqualificazione dell'intero comparto aziendale, per buona parte fatiscante all'epoca della presa in carico, andando ad intervenire su vari fronti tra i quali:

- il ripristino del sistema esistente per lo stoccaggio dei cereali (silos per circa 50.000 q), con il consolidamento delle strutture e la realizzazione del nuovo impianto meccanizzato della gestione delle granaglie;
- la demolizione con successiva ricostruzione di due magazzini di stoccaggio delle attrezzature e dei materiali;
- la ristrutturazione di un magazzino esistente con la creazione ex novo di una cantina per la produzione del vino;
- la bonifica (ancora in corso) del sito dai liquami presenti, lasciati nelle vasche di accumulo e decantazione dalla proprietà;
- la predisposizione della progettazione per la realizzazione di un nuovo centro di allevamento avicolo mediante procedura V.I.A., Valutazione Impatto Ambientale, in corso istruttorio presso gli enti preposti.

Va da subito anticipato che la procedura autorizzativa avviata e sopra descritta (V.I.A.), prevede tra l'altro l'acquisizione dell'Autorizzazione Integrata Ambientale da parte della Provincia di Perugia, per la quale sono state fatte le analisi chimiche di rito su varie parti nell'area dell'attuale azienda (manti di copertura, terreni e fanghi del lago di smaltimento dei liquami), i cui risultati hanno portato alla luce alcune criticità che dovranno essere oggetto di specifico intervento.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono state esaminate tutte le Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montefalco sia che al precedente proprietario relative tutte al centro zootecnico ed agli edifici agricoli posti nella campagna circostante, eseguendo i rilievi di tutti gli immobili oggetto della procedura, con la raccolta della documentazione fotografica.

4. Risposta ai quesiti



Controllo documenti

Secondo l'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con i relativi certificati delle iscrizioni e trascrizioni, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dall'art. 567 c.p.c. dal Giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto.

Individuazione dei beni Immobiliari oggetto di pignoramento

Oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare sono:

- un centro zootecnico sito in loc. Polzella nel comune di Montefalco, dismesso da diversi anni e inizialmente destinato ad allevamento suinicolo da riproduzione e di bovini da ingrasso, all'interno del quale esistono diversi edifici, capannoni e strutture di supporto in condizioni prevalentemente di fatiscenza, insieme ad un impianto di produzione elettrica da biogas in completo abbandono e ad un lago di accumulo dei liquami non più idoneo;
- terreni agricoli di varia natura, tutti ricadenti nel comune di Montefalco - loc. Polzella, che circondano il centro zootecnico, attualmente coltivati;
- alcuni fabbricati rurali siti nel comune di Montefalco, loc. Polzella, edificati a ridosso del centro zootecnico.

Le particelle oggetto del pignoramento sono tutte ricadenti nel Comune di Montefalco e vengono di seguito elencate:

- Foglio 13, particelle 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183 e 189;
- Foglio 14, particelle 9, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 83, 84, 89, 90, 92, 106 e 107;
- Foglio 15, particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 26, 32, 36, 48, 49, 50, 51, 63, 64, 65, 66, 67, 103, 104, 108, 512 (ex 52/a), 516 (ex 53/b), 520 (ex 91/a), 521 (ex 91/b), 524 (ex 33) e 526 (ex 34);
- Foglio 24, particelle 25 e 26;
- Foglio 25, particelle 2, 16, 17, 18, 21, 31, 32, 33, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 93, 96, 98, 100, 102 e 103;
- Foglio 31, particelle 10, 11, 12, 131 e 133.



Tali particelle sono state tutte verificate dallo scrivente ed è emerso che alcune di esse sono state recentemente ri-accatstate, successivamente all'emissione dell'atto di pignoramento, nel rispetto dell'effettiva distribuzione del comparto aziendale gestito dal nuovo conduttore (precedentemente menzionato). Eseguite le giuste verifiche ed approfondimenti del caso, confrontando tra loro le visure planimetriche storiche con quelle attuali (Allegato sub (9)) e verificando poi gli storici delle nuove particelle, sono risultate le seguenti variazioni:

- al foglio 14
 - le particelle 42, 65, 66, 67, 68, 69, 90 e 92, insieme ad altre di seguito nominate, sono state soppresse per confluire in un'unica particella catastale individuata al numero 526, del foglio 25;
 - le particelle 63 e 64 sono confluite in un'unica particella catastale individuata al numero 564 del foglio 25;
- al foglio 15
 - la particella 15 è stata soppresa e frazionata nelle particelle 129, 555 e 556;
 - la particella 17 è stata soppresa e frazionata nelle particelle 560, 561 e 562;
 - le particelle 36, 48, 49, 50 e 51, insieme ad altre nominate, sono state soppresse per confluire in un'unica particella catastale individuata al numero 526 del foglio 25;
 - la particella 108, riferita ad un fabbricato rurale non più esistente;
- al foglio 25
 - la particella 16 è stata soppresa e frazionata nelle particelle 554 e 17/p;
 - la particella 17 è stata frazionata nei subalterni 2, 3 e 4, con una piccola parte ricadente nella 526;
 - le particelle 32 e 33 sono state soppresse per confluire, insieme alle altre già nominate, in un'unica particella catastale individuata al numero 526;
 - la particella 18 è stata frazionata nelle particelle 137, 555, 557, 558, 559, 542, 543, 569 e 526/p;
 - la particella 56 è stata soppresa per la formazione della particella 514;
 - la particella 59 è stata soppresa per la formazione della particella 516;
 - la particella 526 che copre l'intero comparto aziendale, generata dalla soppressione delle particelle sopra riportate, è stata accatstate con quattro subalterni.



Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, ad oggi l'esatta individuazione catastale delle particelle oggetto di pignoramento è la seguente:

- Foglio 13, particelle 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183 e 189;
- Foglio 14, particelle 9, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 83, 84, 89, 106 e 107;
- Foglio 15, particelle 16, 19, 20, 24, 26, 32, 63, 64, 65, 66, 67, 103, 104, 108, 129 (ex 15), 555 (ex 15), 556 (ex 15), 560 (ex 17), 561 (ex 17), 562 (ex 17), 512, 516, 520, 521, 524 e 526;
- Foglio 24, particelle 25 e 26;
- Foglio 25, particelle 2, 17 (sub 2, 3 e 4), 21, 31, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 93, 96, 98, 100, 102, 103, 137 (ex 18), 514(ex 56), 516 (ex 59), 526 (ex 18/32/33, F14 - 42/65/66/67/68/69/90/92, F15 - 36/48/49/50/51) 542(ex 18), 543 (ex 18), 554, 555 (ex 18), 557 (ex 18), 558(ex 18), 559 (ex 18), 564, 569 (ex 18);
- Foglio 31, particelle 10, 11, 12, 131 e 133.

Eseguite le giuste visure catastali, si allega di seguito una tabella con riepilogati tutti valori catastali di ciascuna particella nominata:

Fg	Part.	Nat.	Uso	Cl	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
13	9	T	Pascolo	U	4 300	€ 2,64	€ 1,33
13	92	T	Sem/lrr	2	11 260	€ 76,62	€ 66,88
13	93	T	Sem/lrr	2	2 790	€ 18,98	€ 16,57
13	94	T	Sem/lrr	2	4 180	€ 24,44	€ 24,83
13	95	T	Sem/lrr	2	9 210	€ 62,67	€ 54,70
13	96	T	Sem/lrr	2	2 460	€ 16,74	€ 14,61
13	183	T	Sem/lrr	2	4 810	€ 32,73	€ 28,57
13	189	T	Sem/Arbor	2	3 440	€ 16,61	€ 16,88
14	9	T	Sem/lrr	1	11 620	€ 94,37	€ 69,01
14	40	T	Sem/lrr	1	12 390	€ 100,62	€ 73,59
14	41	T	Sem/lrr	1	12 940	€ 105,09	€ 76,85
14	43	T	Sem/lrr	1	4 700	€ 38,17	€ 27,91
14	44	T	Sem/lrr	1	1 790	€ 14,54	€ 10,63
14	45	T	Sem/lrr	1	2 190	€ 17,79	€ 13,01
14	46	T	Sem/lrr	1	4 590	€ 37,28	€ 27,26
14	48	T	Sem/lrr	1	2 550	€ 20,71	€ 15,15
14	49	T	Sem/lrr	1	13 950	€ 113,29	€ 82,85
14	50	T	Sem/lrr	1	3 520	€ 28,59	€ 20,91
14	51	T	Sem/lrr	1	1 850	€ 15,02	€ 10,99
14	52	T	Sem/lrr	1	2 770	€ 22,50	€ 16,45
14	53	T	Sem/lrr	1	37 790	€ 306,90	€ 224,44
14	56	T	Sem/lrr	1	18 580	€ 150,89	€ 110,35
14	57	T	Sem/lrr	1	3 190	€ 25,91	€ 18,95
14	58	T	Sem/lrr	1	13 050	€ 105,98	€ 77,51
14	59	T	Sem/lrr	1	2 360	€ 19,17	€ 14,02



14	60	T	Sem/lrr	1	13 090	€ 106,31	€ 77,74
14	61	T	Sem/lrr	1	3 620	€ 29,40	€ 21,50
14	62	U	FU da acc		910	€ -	€ -
14	83	T	Sem/lrr	1	5 960	€ 56,94	€ 35,40
14	84	T	Sem/lrr	1	5 040	€ 40,93	€ 29,93
14	89	T	Sem/lrr	1	4 480	€ 34,24	€ 26,61
14	106	T	Sem/lrr	1	1 600	€ 12,99	€ 9,50
14	107	T	Sem/lrr	1	520	€ 4,97	€ 3,09
15	16	T	Sem/lrr	1	64 310	€ 491,56	€ 381,95
15	19	T	Sem/lrr	1	2 020	€ 14,61	€ 11,48
15	20	T	Sem/lrr	1	4 800	€ 36,69	€ 28,51
15	24	T	Sem/lrr	1	4 990	€ 38,14	€ 29,64
15	26	U	D/10			€ 3 168,20	
15	32	T	Sem/lrr	1	15 270	€ 124,01	€ 90,69
15	63	T	AA-Semin	1	1 810	€ 10,47	€ 10,28
			AB-Vigneto	2	8 090	€ 41,78	€ 39,69
15	64	T	AA-Sem/lrr	1	2 597	€ 19,85	€ 15,42
			AB-Vigneto	2	32 543	€ 168,07	€ 159,67
15	65	T	Vigneto	2	12 630	€ 65,23	€ 61,97
15	66	T	Vigneto	2	19 720	€ 101,85	€ 96,75
15	67	T	AA-Sem/Arb	1	840	€ 4,86	€ 4,77
			AB-Vigneto	2	7 100	€ 36,67	€ 34,84
15	103	T	Sem/lrr	1	28 180	€ 228,86	€ 167,37
15	104	T	Sem/lrr	1	4 220	€ 34,27	€ 25,06
15	108	U	FR - demolito		360	€ -	€ -
15	516	T	AA-Sem/lrr	1	22	€ 0,17	€ 0,13
			AB-Vigneto	2	388	€ 2,00	€ 1,90
15	20	T	Vigneto	2	9 600	€ 49,58	€ 47,10
15	129	T	Seminativo	1	350	€ 2,02	€ 1,99
15	512	T	Sem/lrr	2	22.770	€ 117,60	€ 11,72
15	520	T	Sem/lrr	2	9.600	€ 49,58	€ 47,10
15	521	T	Sem/lrr	1	520	€ 3,97	€ 3,09
15	524	T	Sem/lrr	1	9 800	€ 74,91	€ 58,20
15	526	T	Sem/lrr	1	19 850	€ 151,72	€ 117,89
15	555	T	Seminativo	1	308	€ 1,78	€ 1,75
15	556	T	Seminativo	1	2 472	€ 14,30	€ 14,04
15	560	T	Sem/lrr	1	265	€ 2,03	€ 1,57
15	561	T	Sem/lrr	1	1 058	€ 8,09	€ 6,28
15	562	T	Sem/lrr	1	3 437	€ 26,27	€ 20,41
24	25	T	AA-Vigneto	2	3 489	€ 21,17	€ 17,12
			AB-Sem/lrr	2	851	€ 6,40	€ 5,05
24	26	T	Sem/lrr	2	6 670	€ 50,19	€ 39,61
25	2	U	FR		2 680	€ -	€ -
25	17	sub 2	D/10			€ 9 482,00	
		sub 3	D/10			€ 1 980,00	
		sub 4	D/10			€ 540,00	
		Sub 5	BCNC				
25	21	T	Vigneto	2	1 280	€ 6,61	€ 6,28
25	31	T	AA-Vigneto	2	39 484	€ 203,92	€ 193,72
			AB-Pas Arb.	1	1 106	€ 0,91	€ 0,40
25	55	T	Vigneto	2	830	€ 4,29	€ 4,07
25	57	T	Vigneto	2	1 310	€ 6,77	€ 6,43
25	58	T	Vigneto	2	2 520	€ 13,01	€ 12,36
25	60	T	AA-Sem	1	760	€ 4,40	€ 4,32



			AB-Vigneto	2	5 500	€ 28,41	€ 26,98
25	61	T	Vigneto	2	6 810	€ 35,17	€ 33,41
25	93	T	AA-Sem/Irr	1	1 050	€ 8,53	€ 6,24
			AB-Vigneto	2	1 300	€ 7,13	€ 6,38
25	96	T	Sem/Irr	1	4 460	€ 34,09	€ 26,49
25	98	T	Sem/Irr	1	220	€ 1,68	€ 1,31
25	100	T	Sem/Irr	1	1 500	€ 12,18	€ 8,91
25	102	U	FR		2 750		
25	103	T	Area Rur		20		
25	137	T	Sem/Irr	1	150	€ 1,43	€ 0,89
25	514	T	Vigneto	2	52 750	€ 272,43	€ 258,81
25	516		Vigneto	2	12 340	€ 63,73	€ 60,54
25	526	sub 1	BCNC				
		sub 2	D/10			€ 160 596,00	
		sub 3	A/3	1	5 vani	€ 253,06	
		sub 4	A/3	1	5 vani	€ 253,06	
25	542	U	F/3			Unità in corso di costituzione	
25	543	U	D/10			€ 7 888,00	
25	554	U	F/1		1 039	Area Urbana	
25	555	U	F/1		306	Area Urbana	
25	557		Seminativo	1	145	€ 0,84	€ 0,82
25	558	U	F/1		122	Area Urbana	
25	559	U	F/1		86	Area Urbana	
25	564	T	Sem/Irr	1	5 870	€ 56,08	€ 34,86
25	569	T	D/10			€ 11 020,00	
31	10	T	FR		2 070	€ -	€ -
31	11	T	Sem/Irr	1	1 420	€ 10,18	€ 8,43
31	12	T	AA-Prato	3	1 300	€ 2,35	€ 1,01
			AB-Fabb Rur		320	€ -	€ -
31	131	T	Sem/Irr	1	2 860	€ 25,69	€ 16,99
31	133	T	Sem/Irr	1	20 860	€ 187,35	€ 123,89

Le particelle sopra-elencate risultano tutte intestate alla

ad eccezione di quelle al foglio 15 - particelle 63, 65, 67 e al foglio 25 - particelle 55, 57, 58, 60, 61, 514 e 516, che, pur essendo accumulati

risultano avere una diversa dizione di proprietà, ovvero

Va rilevato inoltre che, dallo studio del fascicolo in atti, esistono alcune particelle catastali presenti sul certificato ipotecario, ma non sono nominate nell'atto di pignoramento, ovvero:

- Foglio 13, particelle 31 e 210;
- Foglio 14, particelle 29, 30, 81, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 151 e 152;
- Foglio 15, particelle 111, 113, 121, 122, 123, 125, 130, 131, 513, 514, 515, 516, 517, 520, 521, 525, 527, 557, 558 e 559;



- Foglio 25, particelle 1, 4, 90, 95, 97, 99, 101, 104, 105, 111, 113, 114, 115, 139, 140, 509, 510, 511 e 544.

Il sedime vero e proprio dell'ex azienda zootecnica, interamente recintato, ricade all'interno del foglio di mappa numero 25 del comune di Montefalco ed è composto dalle particelle 17 (a sua volta delimitata nel comparto per ospitare la cantina vinicola), 542, 543, 569, 526 (con i relativi subalterni) e 564, separate dalla particella 526 per mezzo della 565, che risulta essere un relitto stradale intestato al comune di Montefalco.

All'interno dell'originaria erano presenti numerosi edifici utilizzati sia a servizio che per lo svolgimento delle varie attività produttive, in un numero complessivo elencato di 56, di cui alcuni effettivamente ricadenti nel sedime recintato vero e proprio dell'azienda (in tutto 54 edifici), ed altri localizzati appena al di fuori della stessa (2 immobili).

Al fine di poter analizzare in maniera più dettagliata tali edifici, è stata acquisita dallo scrivente la numerazione degli immobili stabilita dalla proprietà iniziale del comparto aziendale, per l'individuazione univoca degli stessi, andando a ricomprendere anche le tre case coloniche edificate a ridosso dell'ingresso al centro (Allegato Sub(10)).

Si riporta di seguito la tabella con tutti gli edifici rilevati all'interno del comparto aziendale, con indicate le particelle catastali, tutte ricadenti al foglio 25 del comune di Montefalco:

N.	Destinazione	Part.	Sub.
1	Civile abitazione	102	
1A	Pesa	526	2
2	Civile abitazione	102	
2A	Silos aperti	526	2
2A	Silos aperti	526	2
3	Cantina	17	2,3,4
4	Stalla bovini	526	2
5	Stalla bovini	526	2
6	Stalla bovini	542	
7	Stalla bovini	543	
8	Stalla bovini	569	
9	Sala motori	526	2
10	Degestore	526	2
11	Depuratore	526	2
12	Vasca arrivo liquami	526	2
13	Vasca deposito gas	526	2
14	Stalla bovini	526	2
15	Fienile	526	2
16	Stalla bovini	526	2

N.	Destinazione	Part.	Sub.
28	Stalla suini	526	2
29	Stalla suini	526	2
30	Stalla suini	526	2
31	Stalla suini	526	2
32	Stalla suini	526	2
33	Stalla suini	526	2
34	Stalla suini	526	2
35	Stalla suini	526	2
36	Stalla suini	526	2
37	Stalla suini	526	2
38	Casa colonica	526	2
39	Stalla suini	526	2
40	Stalla suini	526	2
41	Stalla suini	526	2
42	Stalla suini	526	2
43	Stalla suini	526	2
44	Stalla suini	526	2
45	Stalla suini	526	2
46	Stalla suini	526	2



17	Stalla bovini	526	2
18	Stalla bovini	526	2
19	Stalla suini	526	2
20	Stalla suini	526	2
21	Stalla suini	526	2
22	Stalla suini	526	2
23	Stalla suini	526	2
24	Stalla suini	526	2
25	Stalla suini	526	2
26	Stalla suini	526	2
27	Stalla suini	526	2

47	Stalla suini	526	2
48	Stalla suini	526	2
49	Stalla suini	526	2
50	Magazzino	526	2
51	Cabina Enel	526	2
52	Civile abit./uffici	526	1,2,3,4
53	Stalla suini	526	2
54	Stalla suini	526	2
55	Stalla suini	526	2
56	Stalla suini	526	2

Per la completezza della documentazione si rimette in allegato la copia dell'elenco dei subalterni e la loro disposizione planimetrica, rispettivamente delle particelle catastali 526 e 17 del foglio 25 (Allegato Sub(11)).

Al di fuori del centro zootecnico sono presenti alcuni edifici, distinti catastalmente nel comune di Montefalco, i quali, per facilitare l'univoca individuazione, verranno numerati in progressione a partire dal numero 56 precedentemente menzionato, ovvero:

N.	Foglio	Part.	Uso	Sup.	Rendita
57	14	62	FU da acc	910	€ -
58	15	26	D/10		€ 3 168,20
59	31	10	FR	2 070	€ -
60	31	12	AB-Fabb Rur	320	€ -
61	25	2	FR	2 680	€ -

Con riferimento all'intero comparto edificato, al fine sistemare catastalmente gli edifici rilevati, dovranno essere eseguite delle variazioni sulle seguenti particelle del comune di Montefalco:

- al foglio 14 nella particella 62, l'edificio in corso di ristrutturazione deve essere accatastato all'urbano;
- al foglio 15 la particella 26, il fienile annesso all'edificio principale [i subalterni 2 e 3 (riferiti alla vecchio accatastamento)] risulta completamente diruto e va eliminato dalla planimetria;
- al foglio 15 gli edifici riportati in mappa alla particella 19, attualmente ai terreni, sono demoliti da tempo e devono essere eliminati dalla stessa;
- al foglio 15, particella 108, pur risultando Fabbicato Rurale, lo stesso non è presente e pertanto deve essere eliminato dalla planimetria e resterà esclusivamente la particelle 524, accatastata ai terreni;



- al foglio 25 la particella 2, due edifici, attualmente Fabbricati Rurali, devono essere accatastate all'ente urbano;
 - al foglio 25 la particella 102, in mappa risultano cinque edifici, mentre nella realtà gli stessi ammontano a due, pertanto va sistemata la mappa ed i due fabbricati devono essere accatastate all'ente urbano;
 - al foglio 31, la particella 10 (due edifici) va sistemata in mappa e accatastata all'urbano come edificio e magazzino;
 - al foglio 31, alla particella 11 risulta in mappa un fabbricato che nella realtà non esiste e pertanto va tolto, aggiornando la mappa;
 - al foglio 31, nella particella 12 è presente un edificio in corso di costruzione (per il quale è stata realizzata la struttura portante), attualmente censito come fabbricato Rurale, pertanto deve essere sistemata la mappa e accatastato all'urbano.
- Tale attività è stata quasi completamente conclusa dallo scrivente il quale procederà quanto prima alla sua ultimazione, con la presentazione degli ultimi accatastamenti.

Nello specifico, con l'introduzione all'urbano sono state apportate le seguenti modifiche alle particelle catastali:

- al foglio 14, la particelle 62 (dove insiste un edificio da ristrutturare), è stata accatastata all'urbano e si è trasformata nella 555, con classamento dell'immobile come edificio collabente:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
14	555		Loc. Polzella (Turri) n. SNC, p.T-1		F02	U			0.00

- al foglio 15 è stata fatta istanza (accettata) per eliminare gli edifici riportati in mappa alla particella 19, essendo la stessa già accatastata ai terreni;

Foglio	Part.	Nat.	Uso	CL	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
15	19	T	Semin – Irr.	1	2020	19,30	12,00

- al foglio 15 è stata fatta istanza (accettata) per eliminare il Fabbricato Rurale presente nella particella 108, lasciando la sola particella 524 al catasto terreni;

Foglio	Part.	Nat.	Uso	CL	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
15	524	T	Semin – Irr	1	9800	74,91	58,20

- al foglio 25, la particelle 2 (dove insiste un edificio con un accessorio), è stata accatastata all'urbano e si è trasformata nella 586, subb1, 2 e 3:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	586	1	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	A07	U	10.5	305	948.99



25	586	2	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	C02	U	52	79	80,57
25	586	3	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	C02	U	222	254	343,96

- al foglio 25, la particelle 102 (dove insistono attualmente due edifici), è stata dapprima accatastata all'urbano trasformandosi nella 587, per poi essere frazionata con la separazione delle due corti con i subalterni 1 e 5 (entrambe BCNC), rispettivamente per gli edifici "1" e "2", per i quali a loro volta sono stati creati i subalterni (2, 3, 4) e (6,7,8):

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	587	2	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.T	U	C/2	1	135	177	174,30
25	587	3	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	4,5	85	227,76
25	587	4	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	4,5	92	227,76
25	587	6	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.T	U	C/2	1	179	215	231,11
25	587	7	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	5,0	112	53,06
25	587	8	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	4,5	103	227,76

- al foglio 31, la particella 10 (dove insiste l'edificio "59" in corso di costruzione con un accessorio), è stata accatastata all'urbano e si è trasformata nella 569, subb1 e 2:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	569	1	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1		F/3	U			
25	569	2	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T		F/3	U			

- al foglio 31, la particelle 12 (dove insiste l'edificio "60" in corso di costruzione), è stata accatastata all'urbano e si è trasformata nella 570:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	570		L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1		F/3	U			

Va infine rilevato che il confine della particella 2 al foglio 25 del Comune di Montefalco, ricomprendente un'abitazione ed una stalla-fienile (Allegato Sub(9)), catastalmente risulta mal delimitato in quanto non coerente con l'effettivo terreno di pertinenza (ovvero regolarmente recintato), il quale attualmente ricomprende parte delle limitrofe particelle (nn. 90 e 509) che, seppur riconducibili alla medesima proprietà e presenti nel certificato ipotecario, non sono state riportate nell'atto di pignoramento e pertanto non sono oggetto della presente procedura.

Regolarità dei beni dal punto di vista urbanistico e amministrativo



Con riferimento comparto zootecnico, a seguito dei numerosi accessi agli atti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montefalco, è stata fatta la ricostruzione di tutti i titoli abilitativi presenti e che vengono di seguito riportati:

N.	Foglio	Part.	Titoli Edilizi	
1	25	102	Concess. Edilizia n. 189 del 16/6/1977	Ed. 3292 - C.E. n.190 del 27/10/1999
1A	25	17	Rich. Cond. pr. 15680 del10/12/2004	
2	25	102	Concess. Edilizia n. 189 del 16/6/1977	
2A	25	526	Conc.Edilizia n. 32 del 14/2/76	
2A	25	526	Conc.Edilizia n. 32 del 14/2/76	
3	25	17	Conc. Edil. n.89 del 14/10/1982 (+ Lab.)	P.C. n.95 - 9/9/2008, Scia n.98/2009
4	25	526	Nulla osta n. 20 del 13/02/1973	Rich. Cond. pr. 15682 del10/12/2004
5	25	526	Nulla osta n. 20 del 13/02/1973	Rich. Cond. pr. 15683 del10/12/2004
6	25	542	Nulla osta n. 157 del 21/12/1972 Ed. 3307 - P.C. n. 50 del 19/7/2010	Conc. in Sanatoria n. 7 del 25/5/2009 S.C.I.A. 4/5/2012, Manca ultimo 10%
7	25	543	Nulla osta n. 157 del 21/12/1973 Ed. 3306 - P.C. n. 57 del 15/7/2009	Rich. Cond. pr. 15685 del10/12/2004 Concluso l'intervento
8	25	569	Conc. Edilizia n. 94 del 1985	Variante del 5/6/1987
9	25	526	Impianto di Biogas	
10	25	526	Concessione n. 8 del 18/02/1985	Variante del 18/4/1985
11	25	526	Sanatoria n. 27 del 5/6/1987	Variante del 7/8/1987
12	25	526	Variante n. 61 del 23/9/1987	Pannelli C.E. n. 116 - 19/11/2002
13	25	526	C. E. nn. 61 e 62 del 23/9/1987	Concimaia A.E. n. 34 - 5/12/2002
14	25	526	Conc. Edilizia n. 94 del 1985	Variante del 5/6/1987
15	25	526	Sanatoria del 24/5/2002	
16	25	526	N.O. n. 60 - 2/5/70 + C.E. n.110 -10/3/70	Amp. N. Osta n. 127 del 12/10/1973
17	25	526	N.O. n. 60 - 2/5/70 + C.E. n.110 -10/3/70	
18	25	526	N.O. n. 60 - 2/5/70 + C.E. n.110 -10/3/70	
19	25	526	Conc.Edilizia n. 32 del 14/2/76	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
20	25	526	Conc.Edilizia n. 32 del 14/2/76	P. C. in Sanatoria n.21 del 10/5/2012
21	25	526	Conc.Edilizia n. 32 del 14/2/76	Ristr. C.E. n. 56 del 30/10/1993
22	25	526	C.E. n.32/76 e A.M.S. n.46 del 4/9/1993	P. C. in Sanatoria n.19 del 10/5/2012
23	25	526	Conc.Edilizia n. 51 del 17/4/1972	P. C. in Sanatoria n.20 del 10/5/2012
24	25	526	Conc.Edilizia n. 51 del 17/4/1972	P. C. in Sanatoria n.23 del 18/5/2012
25	25	526	C.E. n. 32 - 14/2/76 + M.S. n. 4 - 8/2/92	P. C. in Sanatoria n.22 del 18/5/2013
26	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
27	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
28	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
29	25	526	Nulla Osta n. 60 del 2/5/1970	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
30	25	526	C.E. n. 51 del 1972	
31	25	526	Concess. Edilizia n. 32 del 14/2/1976	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
32	25	526	Concess. Edilizia n. 291 del 16/1/1978	(Difforme)
33	25	526	Concess. Edilizia n. 291 del 16/1/1978	(Difforme)
34	25	526	Concess. Edilizia n. 291 del 16/1/1978	
35	25	526	Concess. Edilizia n. 291 del 16/1/1978	
36	25	526	Concess. Edilizia n. 291 del 16/1/1978	
37	25	526	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992	
38	25	526	Ed. 3205 - P.C. n. 2 del 12/1/2010	Manca ultimo 10%
39	25	526	Concess. Edilizia n. 32 del 14/2/1976	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
40	25	526	Concess. Edilizia n. 32 del 14/2/1976	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992



41	25	526	Concess. Edilizia n. 32 del 14/2/1976	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
42	25	526	Nulla Osta n. 60 del 2/5/1970	Concess. Edilizia n. 110 del 1970
43	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
44	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
45	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
46	25	526	Nulla Osta n. 60 del 2/5/1970	Concess. Edilizia n. 110 del 1970
47	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
48	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
49	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
50	25	526	Mangimificio, Nulla Os. n. 60 del 2/5/1970	Uffici, Nulla Osta n. 51 del 14/4/1972
			Variante Conc. Edil. n. 110 del 10/3/1970	Ampl., Conc. Edil n. 121 del 2/2/1980
51	25	526	Cabina Enel	
52	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
53	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992
54	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
55	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	
56	25	526	Concess. Edilizia n. 110 del 10/3/1970	Aut. Manut. Str. n. 4 del 8/2/1992

A tali edifici si aggiungono quelli presenti al di fuori del comparto che vengono di seguito riportati, ciascuno con indicata la numerazione attribuitagli a seguito della domanda presentata per l'accesso ai benefici di cui alla L.R. 30/98:

N.	Foglio	Part.	Titoli Edilizi	Nota
57	14	62	Ed. 3207 - P. C. n. 71 del 13/12/2012	Variante presentata, in approvazione
58	15	26'	C.E. n. 97 del 08/07/2009	Non è stata mai ritirata
59	31	10	Ed. 3204 - P. C. n. 101 del 3/8/2014	
60	31	12	Ed. 3291 - P. C. n. 47 del 8/7/2010	
61	25	2	Ed. 3209 - P. C. n. 81 del 11/11/2009	Riguarda solo la casa

Per quanto concerne gli accessori del Centro Zootecnico si ha invece la seguente situazione:

- la recinzione del centro zootecnico è stata realizzata con la Concessione Edilizia n. 159 del 26/01/1979 e successiva n. 63 del 26/06/1991;
- i 16 Silos presenti sono stati realizzati in due tempi diversi (8 alla volta) sono stati realizzati con dalle Concessioni Edilizie n. 275 del 2/11/1977 e n. 291 del 16/01/1978 e successivamente ammodernati con una Comunicazione del 23/06/2014;
- il lago di raccolta dei liquami è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 86 del 02/11/1987.

Va rilevato che sul totale degli edifici sopra riportati, alcuni sono stati oggetto di rilascio di concessione contributiva a seguito della domanda di accesso ai benefici di cui alla L.R. 30/98, prevista per i fabbricati ad uso agricolo e danneggiati dagli eventi sismici del 1997, per i quali l'iter non risulta ancora concluso, ovvero:



N.	Fg	Part.	Nome	Stato avanzamento della pratica
6	25	542	Ed. 3307	No Fine Lavori, Manca ultimo 10%
38	25	526	Ed. 3205	No Fine Lavori, Manca ultimo 10%
57	14	62	Ed. 3207	Inizio lavori, Variante in approvazione
59	31	10	Ed. 3204	Fine Lavori Consegnata, manca ultimo 10%
60	31	12	Ed. 3291	No Fine Lavori, Manca ultimo 10%

Per tali edifici sono stati stanziati, da parte della Regione Umbria, dei contributi per la ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98, parte dei quali risultano essere già stati erogati (Allegato Sub (12)), per i quali si riporta di seguito un prospetto riepilogativo:

N.	Edificio n.	Contributo assegnato	Contributi erogati	Contributi da erogare
6	3307	€ 200.833,19	€ 180.749,87	€ 20.083,32
38	3205	€ 84.655,57	€ 76.190,00	€ 8.465,57
57	3207	€ 84.359,74	€ 33.743,89	€ 50.615,85
59	3204	€ 354.122,69	€ 318.710,41	€ 35.412,28
60	3291	€ 86.847,50	€ 78.162,75	€ 8.684,75
TOTALI			€ 687.556,92	€ 123.261,77

Ai sensi della Legge Regionale 30/98 che regola gli interventi sugli edifici danneggiati dal sisma del 1997, il passaggio di proprietà per effetto della presente esecuzione può essere effettuato senza la perdita dei diritti acquisiti (Allegato Sub(12)), purché il soggetto subentrante abbia gli stessi requisiti di società agricola per il quale gli interventi sono stati originariamente finanziati. Nel caso contrario, per ciascun immobile finanziato, oltre a non aver diritto all'erogazione degli ultimi stati di avanzamento dei lavori, dovranno essere restituite le somme già erogate, oltre agli interessi legali previsti dalla legge.

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), tutte le particelle dei terreni ricadono all'interno della zona omogenea "E1", di particolare interesse agricolo, con in aggiunta i seguenti ulteriori vincoli:

- Vincolo Paesaggistico, legato alla distanza inferiore a 150 m dai corsi d'acqua presenti, valido per le particelle numero: 9 ai "fogli 13 e 14" (argine del torrente); 17, 21, 31/p, 55, 56/p, 57, 58, 59, 95, 96, 100, 102, 526/p, 554 e 560 al "foglio 25";
- Vincolo di rispetto stradale, valido per la sola fascia ricadente entro i 20 m di distanza dalle sedi viarie, interessa le seguenti particelle: 53, 58, 60, 62 e 106 al foglio 14; 16,



20, 24, 63, 67, 108, 111, 524, 556, 560, 561 e 562 al foglio 25; 17, 31, 56, 60, 63, 64, 67, 95, 96, 111, 125, 137, 526, 542, 543, 555, 557, 558, 559, 564 e 569 al foglio 25.

Per quanto riguarda gli edifici oggetto della presente procedura, va da subito riportato che l'intero comparto zootecnico, comprensivo degli immobili distinti al foglio 25, particella 102, sono stati inseriti su di una zona omogenea appositamente creata e denominata E*, dove al comma 14 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione recita: "Nell'insediamento sito in località Polzella e perimetrato in cartografia come "E*" non è consentito incrementare l'edificato esistente che può essere oggetto solo di interventi manutentivi, di riparazione, anche mediante ristrutturazione, dei danni causati dagli eventi sismici e miglioramento sismico. La riconversione o ri-funzionalizzazione dell'insediamento attuale può, comunque, avvenire solo previa approvazione di un progetto generale".

Gli edifici sparsi, ricadenti nel foglio 15 - particella 26 e nel foglio 31 - particelle 10 e 12, ricadono invece negli Ambiti di Rispetto Paesaggistico-Ambientale e sono stati individuati come "Edifici e Manufatti di Valore Tipologico" (art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione – Allegato Sub (14)).

Verificando il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacini del Fiume Tevere (Allegato Sub(15)), è emerso che, ad eccezione delle particelle 2 e 93 del foglio 25, tutte le altre, oggetto della presente procedura, ricadono in zone esondabili ed in particolare:

- la zona edificata del centro zootecnico ricade in parte in Fascia "B" (edifici da 3 a 13) e in parte in Fascia "C" (edifici da 14 a 56);
- le particelle numero 31 e 516 del foglio 25 ricadono in Fascia "C";
- le rimanenti particelle, ad eccezione di una buffer-zone di larghezza media intorno ai 15 m a ridosso del confine della Fascia "C" che viene attribuita in "B", ricadono tutti in Fascia "A".

Per quanto riguarda le particelle di terreno agricolo oggetto della presente procedura, va rilevata la presenza di una Determina Dirigenziale della Regione Umbria, la numero 1899 del 04/03/2009 (Allegato Sub (16)), con la quale il Servizio Sviluppo Sostenibile delle Produzioni Agricole ingiungeva alla di estirpare entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica, tutte le superfici vitate illegali ai



sensi dell'art. 85 del Reg. (CE) n. 479/2008 in quanto impiantate successivamente al 31 agosto 1998 senza disporre dei corrispondenti diritti di reimpianto.

Nello specifico, tra le altre risultano coinvolte le particelle n. 63, 64, 65, 66 e 67 del foglio 15, le n. 25 e 26 al foglio 24 e le n. 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 102, 514 e 516 del foglio 25.

Successivamente all'emissione della Determina Dirigenziale di cui sopra, è stato fatto un ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria per l'annullamento dell'atto (Allegato Sub (17)) ed è stata accolta l'istanza cautelare, disponendo la sospensione dell'efficacia del provvedimento.

Relazioni di stima

Alla luce di tutte le informazioni raccolte e di sopra riportate, dopo un'attenta analisi dell'intero comparto oggetto di pignoramento, sono stati individuati 12 lotti distinti di vendita, riportati nella planimetria allegata (Allegato Sub (18)), ovvero:

Lotto "1": Fabbricato civile abitazione con annesso e corte [foglio 25, part. 586 subb 1, 2 e 3 (ex particella catastale 2)];

Lotto "2": Terreni adibiti a vigneto [foglio 15, partt. 63, 64, 65, 66, 67, 512, 520 e 521 – foglio 24, partt. 25 e 26 – foglio 25, partt. 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex particella catastale 56) e 516 (ex particella catastale 59)];

Lotto "3": Magazzino adibito a cantina vinicola con corte [foglio 25, partt. 17 subb 2, 3, 4 e 5 (ex particella catastale 16p) e 554 (ex particella catastale 16p)];

Lotto "4": Fabbricato con magazzino, corte e terreni [foglio 25, partt. 587 subb 1 (bcnc), 2, 3 e 4 (ex particella 102p - edificio "1") e 100];

Lotto "5": Fabbricato con magazzino e corte [foglio 25, part. 587 subb 5 (bcnc), 6, 7 e 8 (ex particella 102p - edificio "2")];

Lotto "6": Fabbricato con corte e terreno [foglio 31, partt. 569 (ex particella catastale 10 - edificio "59" – 3204) e 133];

Lotto "7": Fabbricato con corte e terreni [foglio 31, partt. 11, 570 (ex particella 12 - edificio "60" – 3291) e 131];

Lotto "8": Edificio da ristrutturare lungo strada [foglio 14, part. 555 (ex particella 62 - edificio "57" – 3207)];

Lotto "9": Fabbricato da ristrutturare con tettoia crollata [foglio 15, part. 26];

Lotto "10": Complesso zootecnico con terreni [foglio 25, partt. 96, 98, 103, 526 (ex particelle 42p, 65, 66, 67p, 68, 69, 90 e 92 del foglio 14, e ex particelle 36, 48, 49, 50 e



51 del foglio 15 - edifici "4", "5" e da "9" a "56" con "2A"), **542** (ex particella 18, 32 e 33 del foglio 25 - edificio "6"), **543** (ex particella 18p del foglio 25 - edificio "7"), **555**, **557** (ex particella catastale 67p del foglio 25), **558** (ex particella catastale 18p del foglio 25), **559** (ex particella catastale 18p del foglio 25), **564** (ex particella catastale 63 e 64 del foglio 14), **565 e 569** (ex particella 67p del foglio 14 - edificio "8") – **foglio 15, partt. 16, 19, 20, 24, 32, 103, 104, 129, 524, 526, 555** (ex particella 18p del foglio 25), **556, 560, 561 e 562**];

Lotto "11": Terreni adibiti a seminativo [foglio 15, partt. 16, 19, 20, 24, 32, 103, 104, 129 (ex particella catastale 15p del foglio 15), **524** (ex particella catastale 108p del foglio 15), **526, 555** (ex particella catastale 15p del foglio 15), **556** (ex particella catastale 15p del foglio 15), **560** (ex particella catastale 17p del foglio 15), **561** (ex particella atastale 17p del foglio 15) e **562** (ex particella catastale 17p del foglio 15)];

Lotto "12": Terreni adibiti a seminativo [foglio 13, partt. 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183 e 189, al foglio 14, particelle 9, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 83, 106 e 107 e al foglio 25, particella 93].

Lotto "1"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 586 subb 1, 2 e 3 (ex 2) ed è costituito da un edificio di civile abitazione (subb 1 e 2) con un annesso (sub 3) e corte esterna, ubicata in una zona rurale, nei pressi della Località La Polzella.

Si riporta di seguito la visure catastali degli immobili:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	586	1	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	A07	U	10.5	305	948.99
25	586	2	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	C02	U	52	79	80.57
25	586	3	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1,S1	U	C02	U	222	254	343.96

Tale lotto (ricompreso nella particella catastale), si trova all'interno di una corte più ampia ed interamente recintata (ricadente su parte della limitrofa particella 509), nella quale tra l'altro sono presenti altri accessori, ma non facente parte della presente esecuzione.

Il lotto in questione pertanto confina con le particelle nn. 90 e 509, oltre che con la strada vicinale dell'Albanello, che si dirama dalla località La Polzella in direzione di Foligno, dalla quale la proprietà ha accesso diretto.



Il complesso si presenta costituito da due strutture di forma rettangolare: una destinata ad abitazione con locali seminterrati e sottotetto, l'altra destinata a magazzini/stalle con fienile al piano superiore.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è il Permesso a Costruire n. 81 del 11/11/2009, il quale riguarda la ristrutturazione della scala di collegamento.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato che comprende l'unità immobiliare in esame, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo".

Entrambi i fabbricati sono stati realizzati con una struttura in muratura di pietra con riscorsi ed angolate in mattoni pieni e cordoli di cemento armato.

L'edificio principale ha tutti gli orizzontamenti realizzati in latero-cemento, mentre l'annesso ha il solaio interpiano in acciaio-laterizio con la copertura in legno-laterizio impostata su capriate lignee poggianti sulle travi perimetrale in cemento armato montate a loro volta su pilastri di mattoni pieni, entrambi con manto di copertura in tegol-coppo.

La corte di terreno esterna è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta e di manovra per gli autoveicoli e come giardino (attualmente in disuso).

Esternamente, entrambi i corpi di fabbrica si presentano rifiniti in pietra e mattoni a faccia vista.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'esterno sia dell'edificio principale che dell'annesso.





Edificio principale – prospetto ingresso



Edificio principale – prospetto di valle e laterale



Annesso – Prospetto principale





Annesso – Prospetto di monte

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

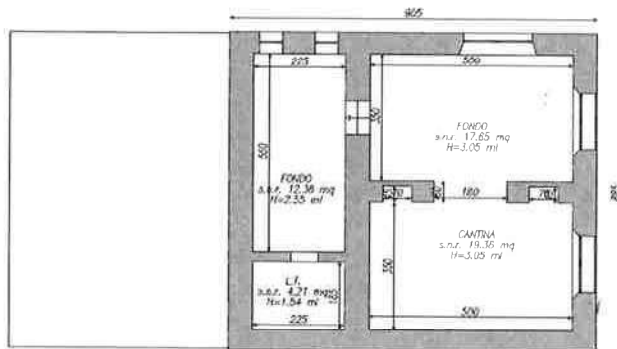
- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

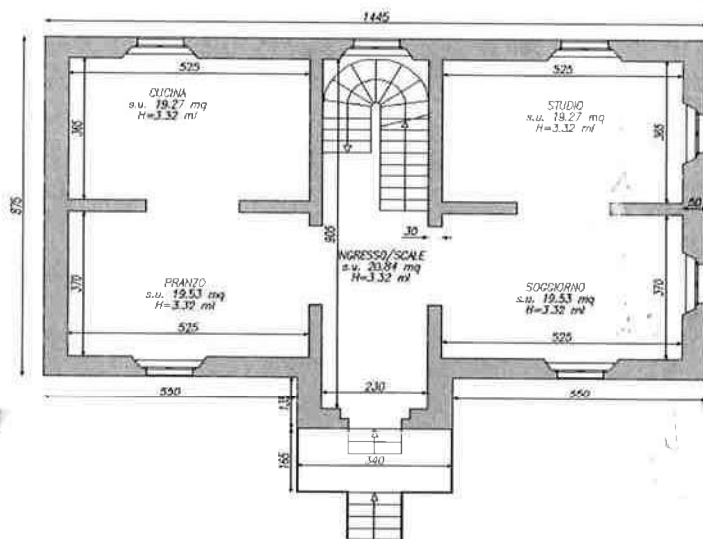
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo degli stessi che viene di seguito riportato fuori scala:

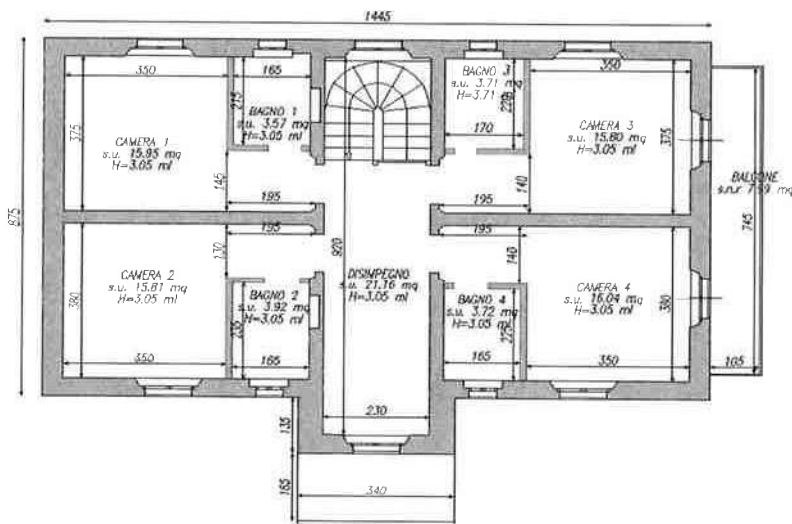




Piano seminterrato edificio principale: cantine 80,09 mq

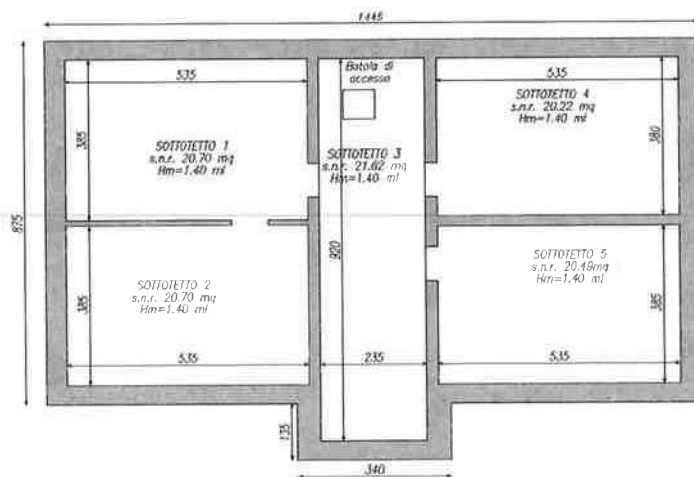


Piano terra edificio principale: residenziale 131,03mq, ingresso 5,61 mq

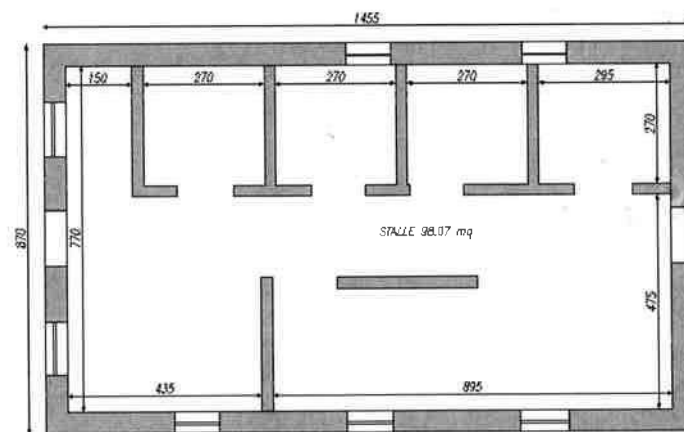


Piano primo edificio principale: residenziale 131,03mq, balconi 13,6 mq

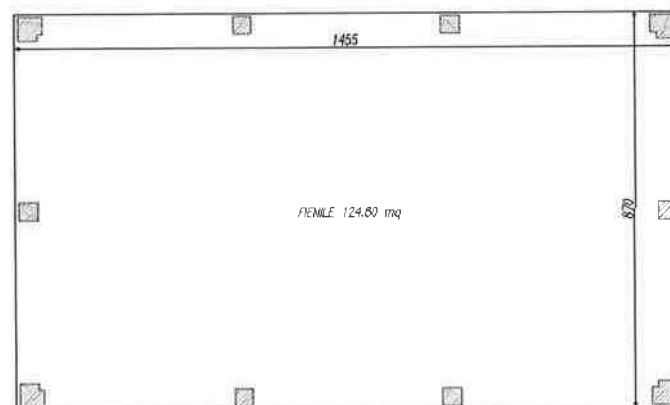




Piano sottotetto edificio principale: ripostigli (h media 1,40m) - $131,03 / 2 = 65,51$ mq



Piano terra accessorio: magazzini/stalle 125,58mq



Piano primo accessorio: fienile 125,58mq



Riepilogando avremo le seguenti superfici lorde e commerciali:

	Coefficienti omogenizzazione		Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%		262,06	262	mq
Cantine - Accessori	50%	(se comunicanti)	65,51	33	mq
	25%	(se non comunicanti)	333,25	83	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30%	(comunicanti, fino a 25 mq)	19,21	6	mq
	10%	(quota oltre 25 mq)			mq
	15%	(non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5%	(quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10%	(fino a 5 x residenziale con accessori)	1412	141	mq
	2%	(oltre 5 x superficie con accessori)			mq
			Sommano abitazione	525	mq

Abitazione principale

L'edificio principale, costituito di tre piani fuori terra di cui uno seminterrato oltre a un sottotetto, risulta diviso in fondi con cantina al pian terreno e abitazione al primo e secondo piano con accesso tramite botola al sottotetto.

Il piano seminterrato, con accesso dalla parte opposta rispetto all'ingresso principale dell'abitazione, risulta suddiviso in quattro ambienti adibiti a fondi e cantine.

Il portoncino in legno d'ingresso all'abitazione conduce direttamente al corpo del vano scala, il quale attraversa l'edificio per l'intera profondità, disimpegnando il locali a tutti i piani così distribuiti:

- piano terra: soggiorno, studio, pranzo e cucina (di dimensioni pressoché uguali e pari a circa 20 mq);
- piano primo: quattro camere da letto ciascuna col proprio bagno, anch'esse di dimensioni assolutamente paragonabili, di cui due con accesso ad un terrazzo comune sul prospetto di valle.

Al piano sottotetto ci sono quattro locali ad altezza variabile con una media di circa 1.50m, serviti da una botola che si affaccia direttamente al di sopra delle scale.

Le pareti dei locali interni sono rifiniti con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura a tempera, mentre i soffitti sono in parte intonacati e in parte rivestiti in elementi lignei mordenzati color noce.

Gli infissi esterni sono in legno massello, protetti esternamente da persiane in legno e le porte di chiusura sono in legno tamburato.



Le pavimentazione interna è in gres porcellanato al piano terra ed in parquet al piano primo, mentre i bagni sono rivestiti anche sulle pareti con piastrelle di monocottura.

Per quanto riguarda l'impiantistica, questa risulta completa (riscaldamento, termoidraulico, elettrico, ricezione tv e citofonico), ma i materiali con la componentistica in uso obsoleti e non si è potuto accertarne la funzionalità in quanto all'epoca dell'accesso le forniture erano disattivate.

Gli approvvigionamenti avvengono tramite allaccio alle reti di pubblici servizi, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che risulta allacciato ad un serbatoio autonomo, mentre gli scarichi delle acque reflue vengono gestiti a dispersione mediante sub-irrigazione.

I locali sono in discreto stato d'uso, ma va segnalata la presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche al piano primo, la mancanza di alcuni sanitari su di un bagno ed il crollo della veletta frontale del camino del soggiorno.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio principale.

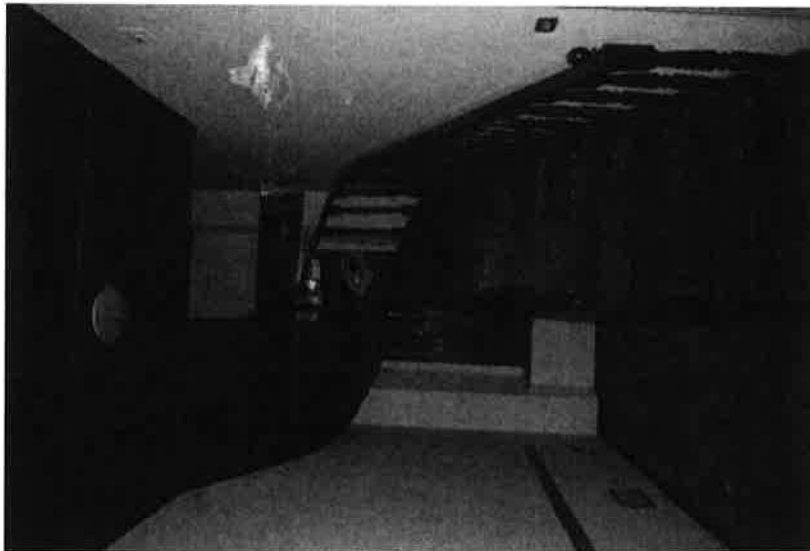


Soggiorno





Cucina



Scala



Camera da letto 1





Camera da letto 2



Bagno 1



Bagno 2



Annesso

L'annesso di cui al presente lotto risulta suddiviso in due piani fuori terra:

- piano terra era adibito originariamente a stalla e/o magazzini, risulta diviso in n. 4 box per il ricovero degli animali e una rimessa attrezzi, le cui pareti divisorie non risultano arrivare a soffitto, interamente attraversata da un corridoio con due accessi posti su prospetti opposti;
- piano primo era adibito a fienile, interamente aperto nel perimetro e con accesso esclusivamente dall'esterno.

Il piano terra non ha pareti portanti interne, ma dei pilastrini in mattoni pieni che interrompono le luci delle travi del solaio interpiano, mentre il primo piano non ha alcun elemento portante interno e la copertura è ordita su capriate lignee.

Le pareti dei locali interni sono rifiniti con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura a tempera, ma lo stato conservativo ne consiglia la rimozione con il successivo rifacimento anche per effetto della presenza sulle parti di monte, di evidenti segni di umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono in legno molto degradati ed a volte assenti.

Le pavimentazione interna del piano terra è in mattoni di cotto in pessimo stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'impiantistica, questa risulta assente, fatta eccezione per la presenza di alcuni punti luce.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'annesso.





Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla _____ con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società esecutata in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).



Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "1"

Il lotto "1", distinto catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 25 - particella 585 (ex part. 2), risulta essere acquisito dalla società esecutata

Loc. Polzella

(Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "1"

Il complesso immobiliare oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da un edificio principale destinato a civile abitazione, costituita da cantina, fondi, ingresso cucina, soggiorno, studio, sala da pranzo, quattro camere da letto e quattro bagni e da un annesso di circa 125 mq, costituito da magazzini al piano terra e fienile al piano primo, entrambi serviti da una corte comune di circa 1412 mq.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 525 mq.

Nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, per le unità d'uso abitabili in periferia con normale stato di manutenzione, tra 650 €/mq e 800 €/mq, in considerazione però delle condizioni dell'immobile, si ritenendo opportuno scegliere un valore di 550,00 €/mq, per tenere in dovuto conto delle peculiarità rilevate per l'unità abitativa.

Il prezzo individuato risulta congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili all'immobile in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

$$\text{- Superficie commerciale lotto } 525,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 288.750,00.$$

Va infine rilevato che il confine della particella del presente lotto, ovvero la numero 2 al foglio 25 del Comune di Montefalco (Allegato Sub(9)), risulta non coerente con l'effettivo terreno di pertinenza (recintato), il quale attualmente ricomprende parte delle limitrofe particelle (nn. 90 e 509) che, seppur riconducibili alla medesima proprietà e



presenti nel certificato ipotecario, non sono state riportate nell'atto di pignoramento e pertanto non sono oggetto della presente procedura. A conclusione della procedura di vendita, l'acquirente dovrà a proprie spese ripristinare la recinzione nel rispetto dei confini catastali.

Quindi **procedendo agli opportuni arrotondamenti** la valutazione a base d'asta del **lotto "1"**, oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 288.750,00 (diconsi Euro duecentoottantottomilasettecentocinquanta/00)**.

Lotto "2"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto "2" è individuato catastalmente ai terreni del comune di Montefalco:

- foglio 15, particelle 63, 64, 65, 66, 67, 512 (ex particella 52A), 516 (ex particella 53B), 520 (ex particella 91/A) e 521 (ex particella 91/B);
- foglio 24, particelle 25 e 26;
- foglio 25, particelle 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex particella 56) e 516 (ex particella 59).

Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Foglio	Part.	Nat.	Uso	CL	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
15	63	T	AA-Semin	1	1810	10,47	10,28
			AB-Vigneto	2	8090	41,78	39,69
15	64	T	AA-Sem/Irr	1	2597	19,85	15,42
			AB-Vigneto	2	32543	168,07	159,67
15	65	T	Vigneto	2	12630	65,23	61,97
15	66	T	Vigneto	2	19720	101,85	96,75
15	67	T	AA-Sem/Arb.	1	840	4,86	4,77
			AB-Vigneto	2	7100	36,67	34,84
15	512	T	Sem/Irr	2	22770	117,6	11,72
15	516	T	AA-Sem/Irr.	1	22	0,17	0,13
			AB-Vigneto	2	388	2,00	1,90
15	520	T	Sem/Irr	2	9600	49,58	47,1
15	521	T	Sem/Irr	1	520	3,97	3,09
24	25	T	AA-Vigneto	2	3489	21,17	17,12
			AB-Sem/Irr	2	851	6,4	5,05
24	26	T	Sem/Irr	2	6670	50,19	39,61
25	21	T	Vigneto	2	1280	6,61	6,28
25	31	T	AA-Vigneto	2	39484	203,92	193,72
		0	AB-Pas. Arb.	1	1106	0,91	0,4
25	55	T	Vigneto	2	830	4,29	4,07



25	57	T	Vigneto	2	1310	6,77	6,43
25	58	T	Vigneto	2	2520	13,01	12,36
25	60	T	AA-Sem	1	760	4,4	4,32
			AB-Vigneto	2	5500	28,41	26,98
25	61	T	Vigneto	2	6810	35,17	33,41
25	514	T	Vigneto	2	52750	272,43	258,81
25	516	T	Vigneto	2	12340	63,73	60,54

Per un totale di Ha 25+43.30.

La Rendita Dominicale complessiva è di €. 1.339,51, quella Agraria di €. 1.156,43.

Di seguito si riporta una vista aerea dei terreni costituenti le particelle facenti parti il presente lotto di vendita:



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo", con in aggiunta il vincolo Paesaggistico, legato alla distanza inferiore a 150 m dai corsi d'acqua presenti, valido per le particelle 31/p, 55, 58, del foglio 25.

Attualmente tutti i terreno sono condotti in affitto dall'azienda vitivinicola

la quale produce vini DOP dell'areali di zona, quali il Rosso di Montefalco, il Sagrantino di Montefalco e Il Trebbiano Spoletino.



Nel complesso la giacitura dei terreni è di pianura, l'esposizione prevalente è a sud-est, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, anche se con granulometria tendente all'argilloso, e scarsa presenza di "scheletro".

Le particelle costituenti il lotto, ad eccezione delle nn. 25 e 26 del foglio 24, si trovano tutte ammassate in località La Polzella, a ridosso della strada vicinale della Fornace e separate dalla stessa in due appezzamenti distinti ricadenti rispettivamente sui fogli 15 e 25 (vedi planimetria Allegato Sub 17).

I terreni al foglio 25 confinano, oltre che con la strada vicinale della Fornace e quella della Pretella, anche con le particelle nn. 29, 30, 46, 47, 70, 73 e 155, separate da un piccolo fossato.

I terreni al foglio 15 confinano, oltre che con la strada vicinale della Fornace, anche con le particelle nn. 68, 69, 105, 106, 109, 115, 513, 514, 515 e 519.

I terreni al foglio 24 confinano, oltre che con la strada vicinale dell'Albanello, anche con le particelle 22, 30 e 345 e la particella n. 1 del foglio 25.

Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici, i quali possono accedere direttamente dalle strade sopra menzionate.

Tutte le particelle costituenti il lotto risultano coltivate a vigneto, ricadendo le stesse nell'areale D.O.P. e I.G.P. dei vini Rosso di Montefalco, Sagrantino di Montefalco e Trebbiano Spoletino.

I vitigni presenti sono esclusivamente (100 % della superficie vitata) di tipo idoneo alla produzione di uva da vino, interamente piantumata con vitigno a bacca rossa destinata a produrre vino (rosso) classificato "Rosso di Montefalco D.O.C." e "Sagrantino di Montefalco D.O.C."

I ceppi viticoli in base all'età di messa a dimora, sono tutti da considerarsi in produzione e risultano tutti impiantati secondo "sesto" idoneo alle lavorazioni meccaniche (cm. 150 su fila x cm. 300 tra le fila o altro simile).

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



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

L'intero lotto è stato affittato, in data 29 ottobre 2013, della società esecutata

con contratto a durata ultraventennale (20 anni), registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie IT e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

ha a sua volta affittato tutte le particelle alla
(Allegato Sub(6)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "2"

Tutte le particelle del lotto "2" risultano essere acquisite dalla società esecutata con sede in Montefalco, Loc. Polzella, con atto di

(Allegato sub(19)), fatta eccezione per quelle nn. 63, 65 e 67 del foglio 15 e nn. 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex 56) e 516 (ex59) del foglio 25, le quali son state acquisite dalla medesima società con (Allegato Sub (20)).

Relazione di Stima, lotto "2"

Le particelle di cui al lotto in oggetto, citate nell'atto di pignoramento, allo stato attuale sono coltivate a vitigno per la produzione di vini DOC e IGP.

Al fine di determinare il valore di mercato delle coltivazioni di cui al presente lotto, sono stati rintracciati i Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso e pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i "Vitigni D.O.C. E I.G.P." di "Classe A", pari a 40.000 €/ha.

Il prezzo individuato risulta congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per lotti di terreno agricolo con caratteristiche simili di quello in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.



Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

$$\text{- Superficie del } 25,433 \text{ ha} \times 40.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.017.320,00.$$

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "2", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 1.017.320,00 (diconsi Euro unmilioneediciassettemilatrecentoventi/00)**.

Lotto "3"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al Foglio 25, particella 17 subalterni 2, 3 e 4 (ex particella catastale 16p) e 554 (ex particella catastale 16p) ed è costituito da un edificio attualmente adibito dall'affittuario a cantina destinata alla produzione, allo stoccaggio, alla degustazione e vendita di vino con annessa corte esterna, il tutto ubicato in Località La Polzella.

Il lotto in questione pertanto confina per due lati con la particella 526 e due lati con la strada vicinale della Fornace, in corrispondenza della curva che la conduce in direzione della località Palmucci.

Il complesso si presenta costituito da due edifici mono-piano di forma rettangolare, di cui il principale (part. 17 subb 2 e 3) risulta adibito all'attività vinicola vera e propria, mentre l'altro di dimensioni molto inferiori (part 17 sub 4), viene destinato alla gestione degli ingressi degli automezzi ed ospita le apparecchiature a corredo della pesa meccanica fronte-stante.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per il lotto è Permesso a Costruire n. 95 del 09/09/2008 e successiva S.C.I.A. n. 98/2009.

Di seguito si riporta una vista aerea del lotto con la localizzazione dello stesso racchiuso da un contorno rosso.



Lotto "4"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al Foglio 25, particella 587 subalterni 1 (BCNC), 2, 3 e 4 (ex particella 102p - edificio "1") e 100 ed è costituito da un edificio di civile abitazione con corte esterna e un piccolo appezzamento di terreno, ubicata in una zona rurale, nei pressi della Località La Polzella.

Il lotto in questione, di forma rettangolare molto allungato, confina con la strada vicinale della Fornace, le particelle nn. 13, 15 e 29 (per mezzo di un piccolo fossato) e la particella n. 587 sub 2 (ex particella 102p).

L'edificio si presenta costituito da un caseggiato di forma rettangolare destinato al piano primo a civile abitazione e al piano terra a magazzini e cantine.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è la Concessione Edilizia n.190 del 27/10/1999.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.





Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	587	2	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.T	U	C/2	1	135	177	174,30
25	587	3	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	4,5	85	227,76
25	587	4	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.l	U	A/3	1	4,5	92	227,76

Foglio	Part.	Nat.	Uso	Cl	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.	Uso R
25	100	T	Sem/Irr	1	1500	12,18	8,91	Sem

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P. di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica denominata E1*, dove al comma 14 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione recita: "Nell'insediamento sito in località Polzella e perimetrato in cartografia come "E1*" non è consentito incrementare l'edificato esistente che può essere oggetto solo di interventi manutentivi, di riparazione, anche mediante ristrutturazione, dei danni causati dagli eventi sismici e miglioramento sismico. La riconversione o ri-funzionalizzazione dell'insediamento attuale può, comunque, avvenire solo previa approvazione di un progetto generale".



Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in muratura di laterizio con probabili cordoli di cemento armato, orizzontamenti realizzati in latero-cemento del tipo sap e manto di copertura in coppi e sottocoppi.

La corte di terreno esterna è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta e di manovra per gli autoveicoli e come giardino, mentre il lotto di terreno annesso (part. 100), confinante sul lato nord-ovest, risulta attualmente incolto.

Esternamente, il corpo di fabbrica si presentano rifinito ad intonaco civile con sovrastante tinteggiatura in discreto stato di conservazione.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.



Prospetto principale



Prospetto lungo la strada



Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

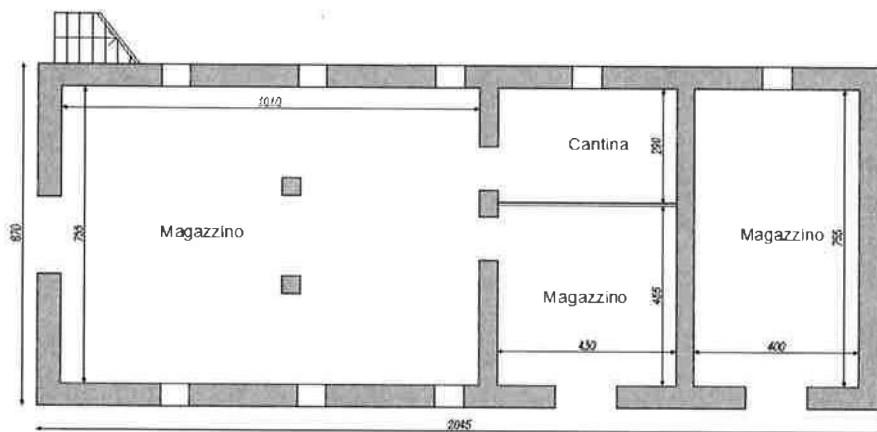
Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

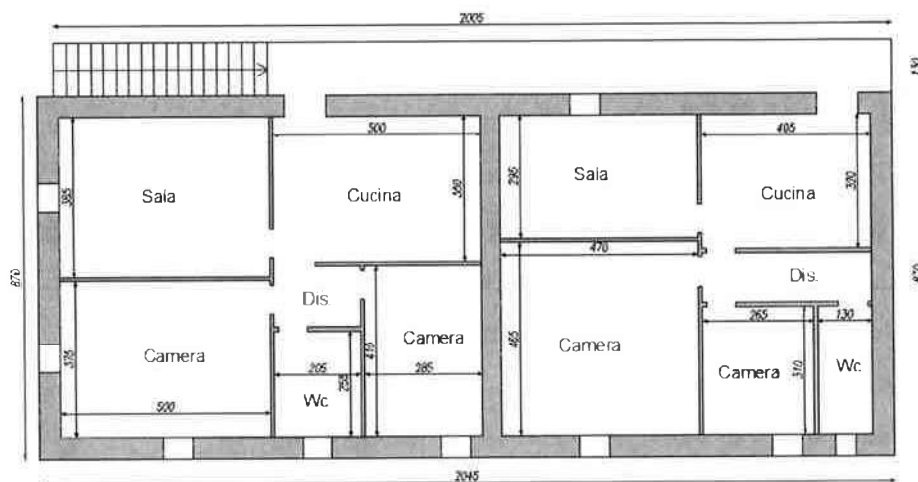
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo di massima dell'edificio che viene di seguito riportato fuori scala:



Piano terra dell'edificio: cantine 178,00 mq





Piano primo dell'edificio: abitazione 178,00 mq

Riepilogando avremo le seguenti superfici lorde e commerciali:

	Coefficienti omogenizzazione	Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%	178	178	mq
Cantine - Accessori	50% (se comunicanti)	0	0	mq
	25% (se non comunicanti)	178	45	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30% (comunicanti, fino a 25 mq)	25	8	mq
	10% (quota oltre 25 mq)	1	0	mq
	15% (non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5% (quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10% (fino a 5 x residenziale con acces)	2162	216	mq
	2% (oltre 5 x superficie con accessor)			mq
Sommano abitazione			446	mq

L'edificio facente parte del presente lotto, costituito di due piani fuori terra, risulta diviso in magazzini con cantina al pian terreno (sub 4) e due unità abitative di dimensioni identiche al primo piano (subalterni 2 e 3), con accesso tramite un ballatoio posto sul lato ovest dell'edificio, con scala di risalita sul fianco opposto alla strada del prospetto principale.

Il piano terra, caratterizzato da tre distinti accessi sia dal prospetto principale (parzialmente carrabile) che dal lato strada, risulta suddiviso in tre magazzini ed una cantina.

Entrambi gli appartamenti posti al piano primo, con accesso dal ballatoio posto sul prospetto Ovest dell'edificio, sono caratterizzati dalla presenza di una cucina/ingresso,



una sala da pranzo, una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno servita da un disimpegno.

Le pareti dei locali interni sono tutte rifinite con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura a tempera, invece, per quanto riguarda i soffitti, mentre quelli al piano primo sono intonacati e pitturati, quelli del piano terra sono semplicemente tinteggiati.

Ad eccezione della porta carrabile posta sul prospetto principale, tutti gli infissi esterni sono in legno dipinto, con le finestre del piano terra protette da grate e quelle del primo piano dotate da persiane in legno, anch'esse dipinte, attualmente in cattivo stato di manutenzione.

Le pavimentazione interna del piano terra è in parte in mattoni di laterizio ed in parte in battuto di cemento, mentre gli appartamenti al piano primo hanno mattonelle in graniglia di vecchia fattura.

Va rilevato che, delle due unità abitative poste al piano primo, quella posta in direzione del prospetto principale risulta abitabile ed è completa di tutta l'impiantistica necessaria (revisionata di recente), l'altra risulta mancante sia l'impianto di riscaldamento che tv, mentre l'impianto elettrico e idraulico risultano obsoleti e parzialmente fuori uso.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allaccio alle reti di pubblici servizi che transita lungo il percorso della strada, mentre gli scarichi delle acque reflue vengono gestiti a dispersione mediante sub-irrigazione.

I locali sono in pessimo stato d'uso, con la presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche al piano primo e di tracce evidenti di umidità sulle pareti dei magazzini al piano terra.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio, nell'unità attualmente non utilizzabile.

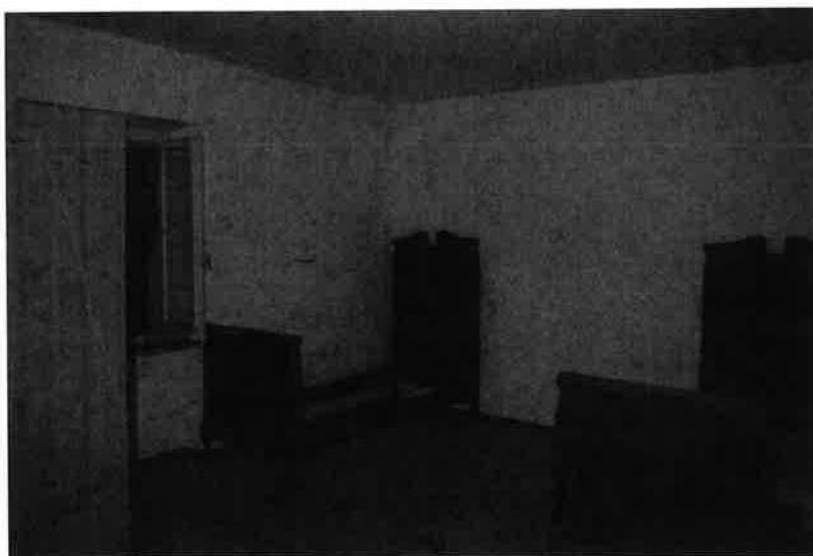




Soggiorno/cucina



Camera



Camera





Fondi



Fondi

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "4"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla _____ con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società esecutata in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie IT e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima



della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "4"

Le particelle del lotto, distinte catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 25 – part. 587 subb 1, 2, 3 e 4 (ex part. 102p) e 100, risultano essere acquisite dalla società eseguita con sede in Montefalco, Loc. Polzella, (Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "4"

Il complesso immobiliare oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da un edificio destinato al piano terra a magazzini e cantine e al piano primo, a civile abitazione con la suddivisione in due unità abitative distinte, entrambe con accesso da un ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che la circonda.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 446 mq (di cui solo un'unità abitativa del piano primo, di circa 89 mq, risulta utilizzabile).

Nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, per l'unità d'uso in periferia abitabili tra 650 €/mq e 800 €/mq, individuando il valore di stima a 650 €/mq, mentre per quelle da ristrutturare tra 450 €/mq e 650 €/mq, individuando il valore di stima a 450 €/mq, entrambi che tengono conto sia delle peculiarità delle unità immobiliari che dei vincoli urbanistici e pertanto il valore dei beni nel caso specifico è pari a 650,00 €/mq per l'unità abitabile e 450 €/mq per quella sprovvista di impianti con il piano terra.

Il prezzo individuato risulta congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili all'immobile in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:



- Superficie commerciale da ristrutturare 357,00 mq x 450,00 €/mq= € 160.650,00;
- Superficie commerciale abitabile 89,00 mq x 650,00 €/mq= € 57.850,00.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "4", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 218.500,00 (diconsi Euro duecentodiciottomilacinquecento/00).**

Lotto "5"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al Foglio 25, particella 587 subalterni 5 (BCNC), 6, 7 e 8 (ex particella 102/p - edificio "2") ed è costituito da un edificio di civile abitazione con corte esterna, ubicata in una zona rurale nei pressi della Località La Polzella.

Il lotto in questione, di forma rettangolare allungata, confina con la strada vicinale della Fornace, le particelle nn. 587 sub 1, 29 (per mezzo di un piccolo fossato) e 21.

L'edificio si presenta costituito da un caseggiato di forma pressoché quadrata, destinato al piano primo a civile abitazione e al piano terra a magazzini e cantine.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è la Concessione Edilizia n.190 del 27/10/1999.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.





Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	587	6	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.T	U	C/2	1	179	215	231,11
25	587	7	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.1	U	A/3	1	5,0	112	53,06
25	587	8	Loc. Polzella (Turri) n.SNC, p.1	U	A/3	1	4,5	103	227,76

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica denominata E1*, dove al comma 14 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione recita: "Nell'insediamento sito in località Polzella e perimetrato in cartografia come "E1*" non è consentito incrementare l'edificato esistente che può essere oggetto solo di interventi manutentivi, di riparazione, anche mediante ristrutturazione, dei danni causati dagli eventi sismici e miglioramento sismico. La riconversione o ri-funzionalizzazione dell'insediamento attuale può, comunque, avvenire solo previa approvazione di un progetto generale".

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in muratura di laterizio con probabili cordoli di cemento armato, orizzontamenti realizzati in latero-cemento del tipo sap e manto di copertura in tegole.

La corte di terreno esterna è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta e di manovra per gli autoveicoli e risulta attualmente incolta.



Esternamente, il corpo di fabbrica si presentano rifinito ad intonaco civile con sovrastante tinteggiatura molto ammalorata.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.



Prospetto principale



Prospetto lungo la strada

L'edificio facente parte del presente lotto, costituito di due piani fuori terra, risulta diviso in magazzini con cantine al pian terreno (sub 6) e due unità abitative di dimensioni quasi identiche al primo piano (subalterni 7 e 8), con accesso tramite due distinti ballatoi posti sul prospetto principale e su quello lungo strada, ciascuno con la propria scala di risalita.



Il piano terra, caratterizzato da tre distinti accessi, di cui due carrabili, sul prospetto principale e su quello opposto, risulta suddiviso in tre magazzini e due cantine.

Entrambi gli appartamenti posti al piano primo, sono caratterizzati dalla presenza di una cucina/ingresso, una sala da pranzo, due camere da letto, un ripostiglio interno e un bagno servito da un ampio disimpegno.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

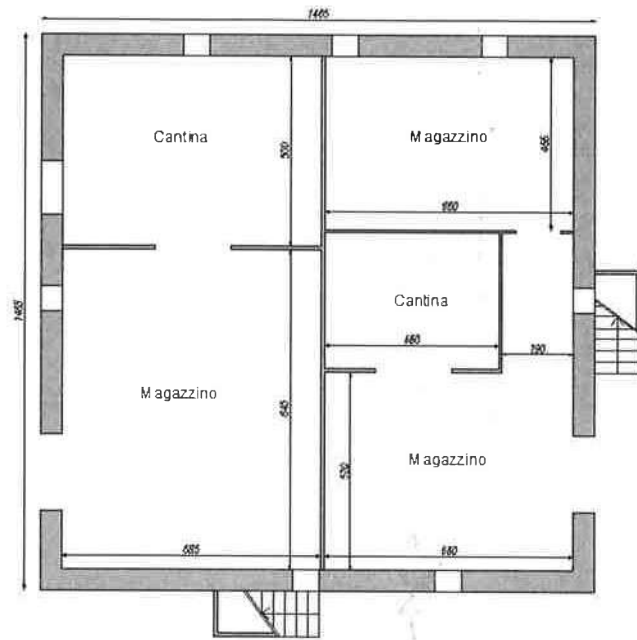
- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

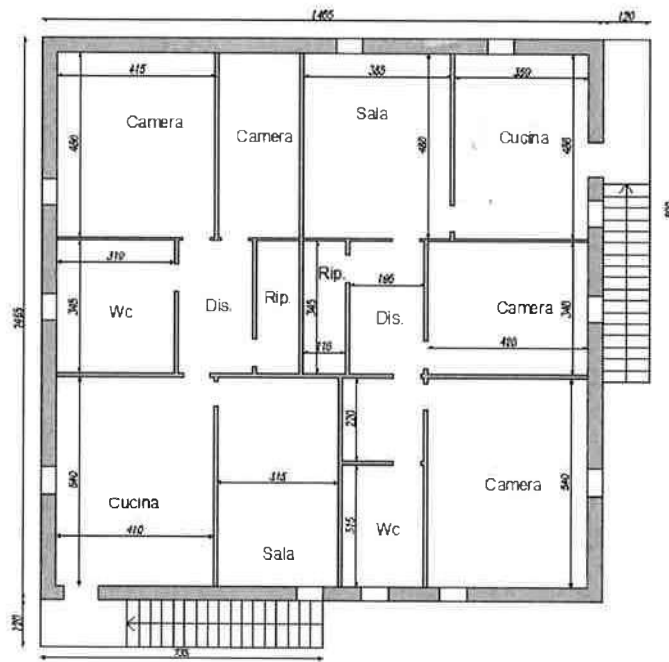
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo di massima dell'edificio che viene di seguito riportato fuori scala:





Piano terra dell'edificio: cantine 220,50 mq



Piano primo dell'edificio: abitazione 220,50 mq

Riepilogando avremo le seguenti superfici lorde e commerciali:



	Coefficienti omogeneizzazione		Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%		220,5	221	mq
Cantine - Accessori	50%	(se comunicanti)	0	0	mq
	25%	(se non comunicanti)	220,5	55	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30%	(comunicanti, fino a 25 mq)	19,8	6	mq
	10%	(quota oltre 25 mq)			mq
	15%	(non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5%	(quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10%	(fino a 5 x residenziale con acces	1670	167	mq
	2%	(oltre 5 x superficie con accessori			mq
Sommano abitazione				449	mq

Le pareti dei locali interni sono tutte rifinite con intonaco al civile e soprastante tinteggiatura a tempera, invece, per quanto riguarda i soffitti, mentre quelli al piano primo sono intonacati e pitturati, quelli del piano terra sono semplicemente tinteggiati.

Ad eccezione delle porte carrabili poste al piano terra e realizzate in metallo, tutti gli infissi esterni sono in legno dipinto, con le finestre del piano terra protette da grate e quelle del primo piano dotate da persiane in legno, anch'esse dipinte, attualmente in pessimo stato di manutenzione.

Le pavimentazione interna del piano terra è in parte in mattoni di laterizio ed in parte in battuto di cemento, mentre gli appartamenti al piano primo hanno mattonelle in graniglia di vecchia fattura.

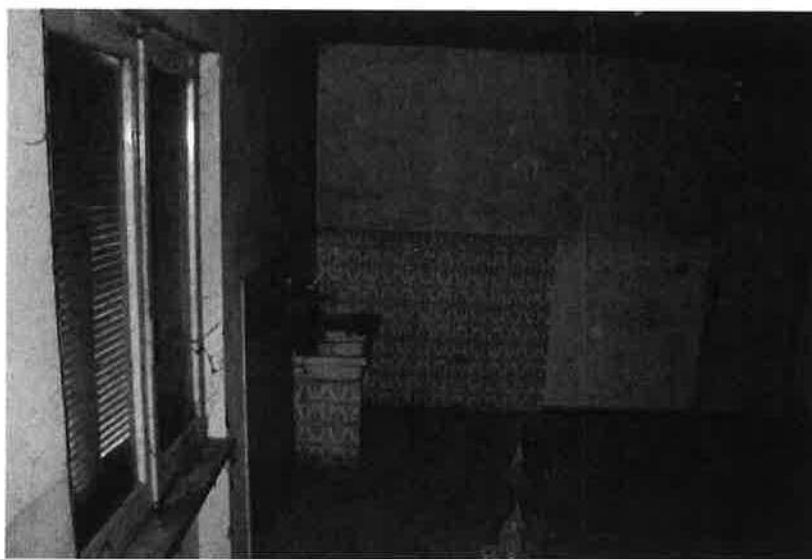
Per quanto riguarda l'impiantistica, risultano mancanti sia l'impianto di riscaldamento che il citofonico con la tv, mentre l'impianto elettrico e idraulico risultano obsoleti e praticamente fuori uso.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allaccio alle reti di pubblici servizi che transita lungo il percorso della strada (attualmente staccate), mentre gli scarichi delle acque reflue vengono gestiti a dispersione mediante sub-irrigazione.

I locali sono in pessimo stato d'uso, con la presenza di un'infiltrazione di acqua dalla copertura di una delle camere da letto e tracce evidenti di umidità da risalita sulle pareti dei magazzini al piano terra.



Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio principale.



Ingresso/cucina 1



Ingresso/cucina 2





Camera



Bagno





Magazzino al piano terra

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "5"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla ' _____ con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società eseguita in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "5"

La particella del lotto, distinta catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 25 – part. 587 sub 2 (ex part. 102p), risulta essere acquisita dalla società eseguita _____ con sede in Montefalco, Loc. Polzella, _____

Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "5"

Il complesso immobiliare oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da un edificio destinato al piano terra a magazzini e cantine e al



piano primo, a civile abitazione con la suddivisione in due unità abitative distinte, entrambe con accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 449 mq.

Nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, per le unità d'uso abitabili in periferia, tra 450 €/mq e 650 €/mq, individuando un valore di stima pari a 350,00 €/mq che tenga conto delle peculiarità dell'unità immobiliare, dei vincoli urbanistici e della presenza di infiltrazione acque meteoriche.

Il prezzo individuato risulta congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili all'immobile in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie commerciale lotto 449,00 mq x 350,00 €/mq = € 157.150,00.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del **lotto "5"**, oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 157.150,00 (diconsi Euro centonocinquantasettemilacentocinquanta/00)**.

Lotto "6"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al Foglio 31, particelle 569 subb 1 e 2 (ex 10, edificio "59" - 3201) e 133 ed è costituito da un edificio di civile abitazione in corso di costruzione con corte esterna ed un piccolo annesso, ubicati in una zona rurale nei pressi della Località Villa, nel comune di Montefalco.

Il lotto in questione, di forma irregolare, confina per due lati con l'incrocio delle strade vicinali della Fornace e della Petrella Fornace, le particelle nn. 9, 33, 34 e 197 del medesimo foglio.

L'edificio principale si presenta costituito da un caseggiato di forma irregolare, recentemente oggetto di ristrutturazione al grezzo, inizialmente destinato al piano primo



a civile abitazione e al piano terra a magazzini e cantine, mentre l'annesso risulta di forma rettangolare allungata ed era destinato al ricovero degli animali.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è il Permesso a Costruire n.101 del 03/08/2008, con il quale si sono eseguiti i lavori di consolidamento statico dell'edificio danneggiato dagli eventi sismici del 1997.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.



Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	569	1	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1		F/3	U			
25	569	2	L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T		F/3	U			

Foglio	Part.	Nat.	Uso	Cl.	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
31	133	T	Sem/Irr	1	20860	187,35	123,89

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo".



Il fabbricato principale, oggetto di recente consolidamento, è stato realizzato con una struttura in muratura di pietra con l'inserimento di pareti in laterizio del tipo poroton, cordoli di cemento armato, orizzontamenti realizzati sia in acciaio e voltine di laterizio consolidate che in legno e pianelle nuove, con la copertura interamente ricostruita, anch'essa in legno e pianelle e manto di copertura in coppi e sottocoppi.

L'annesso risulta invece realizzato in muratura di laterizio con copertura in legno e tegole, attualmente in condizioni fatiscenti, con parte della stessa e degli sporti di gronda crollati.

La corte di terreno esterna (part. 10) è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta e di manovra per gli autoveicoli e risulta attualmente incolta, mentre la restante particella (la n.133) risulta coltivata.

Esternamente, il corpo di fabbrica principale si presenta rifiniti ad intonaco civile con sovrastante tinteggiatura eseguita di recente, mentre l'annesso risulta intonacato a cemento lasciato a grezzo.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.



Edificio principale





Accessorio

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprendente delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

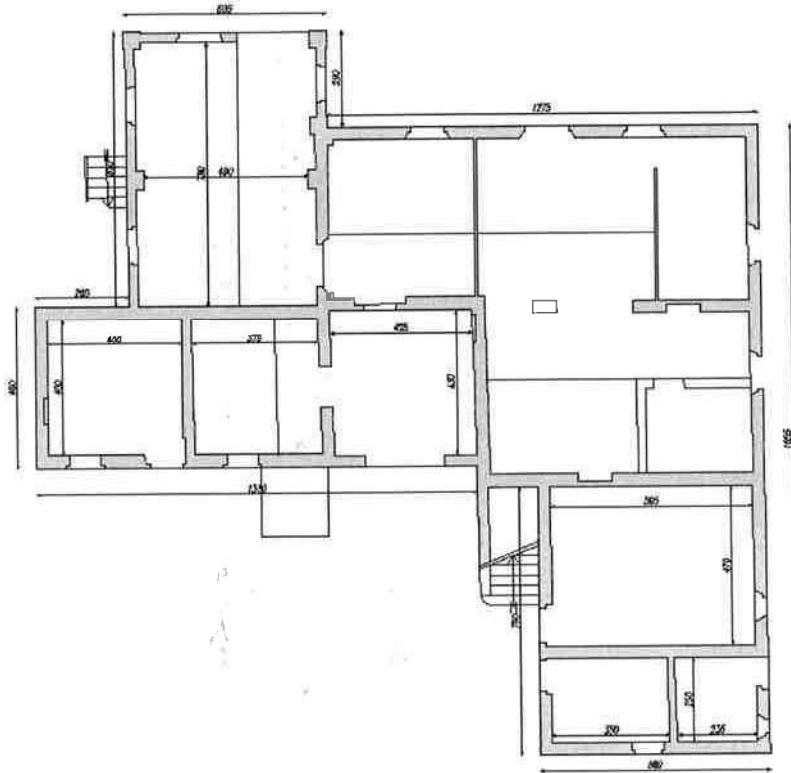
- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

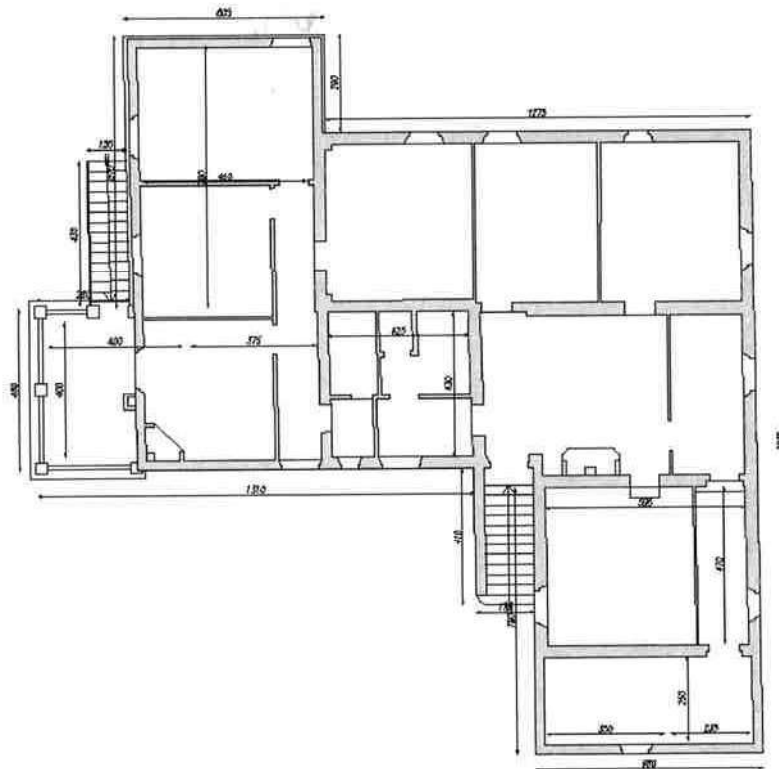
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo sia dell'edificio principale che dell'accessorio, il quale viene di seguito riportato fuori scala:



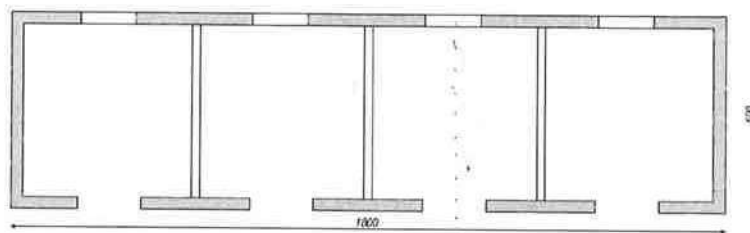


Piano terra dell'edificio principale: cantine 277,00 mq



Piano primo dell'edificio principale: abitazione 260,00 mq





Accessorio: stalla 90,00 mq

Riepilogando avremo le seguenti superfici lorde e commerciali:

	Coefficienti omogenizzazione		Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%		266	266	mq
Cantine - Accessori	50%	(se comunicanti)	0	0	mq
	25%	(se non comunicanti)	367	92	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30%	(comunicanti, fino a 25 mq)	23,5	7	mq
	10%	(quota oltre 25 mq)			mq
	15%	(non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5%	(quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10%	(fino a 5 x residenziale con accessori)	1724	172	mq
	2%	(oltre 5 x superficie con accessori)			mq
Sommano abitazione				537	mq

L'edificio principale facente parte del presente lotto risulta essere stato appena ristrutturato a grezzo, con il consolidamento di tutte le murature, dei solai, la posa in opera dei cordoli in cemento armato e la sostituzione di alcuni impalcati compresa la copertura. Esso è costituito di due piani fuori terra e, precedentemente ai lavori risultava diviso in magazzini con cantine al pian terreno e due unità abitative di dimensioni quasi identiche al primo piano, con accesso tramite due distinte scale di risalita esterne.

Le pareti dei locali interni così come i relativi soffitti risultano al grezzo, senza la predisposizione di alcun impianto di servizio.

Tutte le aperture esterne risultano anch'esse al grezzo, senza soglia e infissi, protette dalla parte interna da semplici pannelli di legno.

Attualmente non esistono allacci alle reti di pubblici servizi, le quali, da informazioni raccolte, risultano che transitino lungo la strada fronte-stante.

L'annesso risulta invece realizzato in muratura di laterizio ed è suddiviso internamente in quattro locali (tutti un tempo adibiti a stalle), ciascuno dotato del proprio ingresso senza infisso e di una finestra in ferro sul lato posteriore.



Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno sia dell'edificio principale che dell'annesso.



Edificio principale





Annesso

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "6"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla " con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società esecutata in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "6"

Le particelle del lotto, distinte catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 31 – partt. 10 e 133, risultano essere acquisite dalla società esecutata con sede in Montefalco, Loc. Polzella, con atto di (Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "6"



Il complesso immobiliare oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da un edificio destinato al piano terra a magazzini e cantine e al piano primo, a civile abitazione con la suddivisione in due unità abitative distinte, entrambe con accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio.

Il tutto si trova inserito in una zona rurale posta in località La Polzella, nel Comune di Montefalco e ricadente in zona di particolare interesse agricolo, con l'edificio principale individuato come "Edificio e manufatto di Valore Tipologico".

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 537 mq. Oltre agli immobili ed alla corte, il lotto ricomprende anche la particella agricola n. 133, di superficie pari a 20.860 mq.

Per quanto concerne gli edifici con la corte, nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, per le unità d'uso da ristrutturare in periferia, tra 450 €/mq e 650 €/mq, estrapolando il valore di 500€/mq, congruo per le peculiarità dell'unità immobiliare (strutturalmente ristrutturato) e il contesto dei luoghi.

Per quanto concerne invece il terreno, al fine di determinare il valore di mercato delle coltivazioni di cui al presente lotto, sono stati rintracciati i Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso, pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i "Seminativi irrigui", pari a 24.000 €/ha.

Entrambi i prezzi individuati risultano congrui ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili e terreni aventi caratteristiche simili o comparabili quelli in esame e possono considerarsi i prezzi di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie commerciale edificio 537,00 mq x 500,00 €/mq = € 268.500,00;
- Superficie particella seminativa/irrigua 0,2086 ha x 24.000 €/ha = € 5.006,40.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "6", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 273.506,40 (diconsi Euro duecentosettantatremilacinquecentosei/40).**



Lotto "7"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al comune di Montefalco al foglio 31, part. 570 (ex 12 - edificio "60" - 3291), 11 e 131 ed è costituito da un fienile in corso di costruzione con corte esterna e due piccoli appezzamenti di terreno confinanti, ubicati in una zona rurale nei pressi della Località Villa, nel comune di Montefalco.

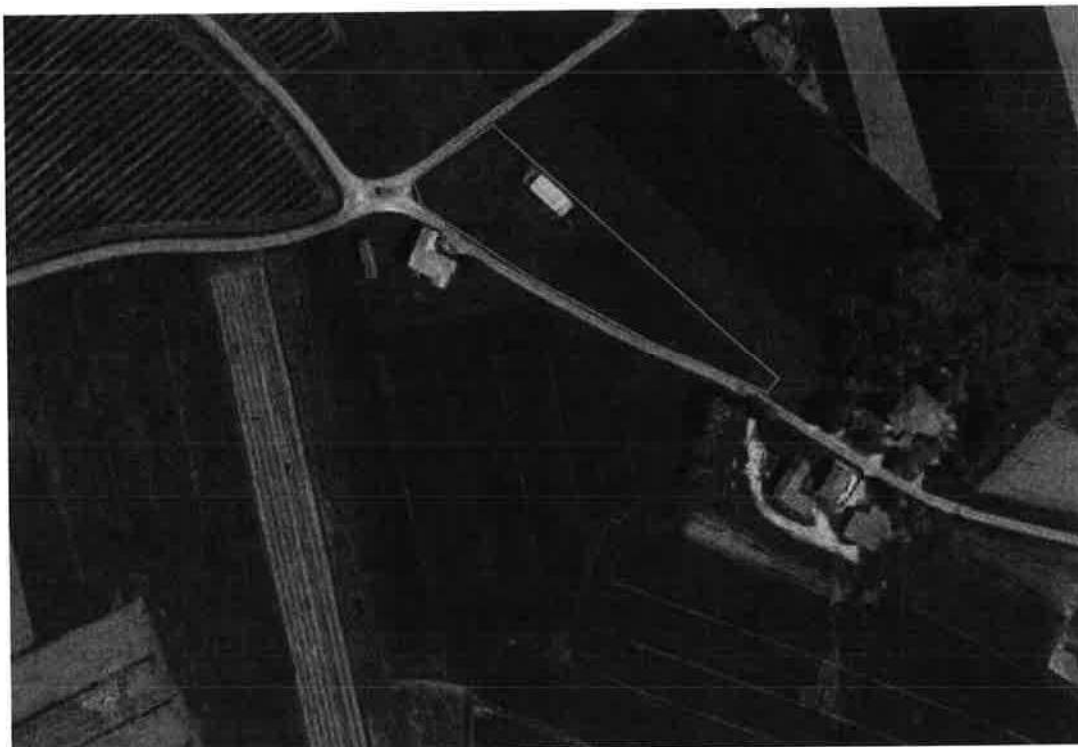
Il lotto in questione, di forma irregolare, confina per due lati con l'incrocio delle strade vicinali della Fornace e della Petrella Fornace, le particelle nn. 13 e 21 del medesimo foglio.

L'edificio si presenta costituito da una struttura non tamponata in cemento armato di forma rettangolare, tuttora in corso di costruzione e chiaramente destinato a fienile.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è il Permesso a Costruire n. 47 del 8/7/2010, con il quale si sono eseguiti i lavori di ricostruzione dell'edificio danneggiato dagli eventi sismici del 1997.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.





Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
25	570		L. Polzella (Turri) n.SNC, p.T-1		F/3	U			

Foglio	Part.	Nat.	Uso	Cl	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.	Uso R
31	11	T	Sem/Irr	1	1420	10,18	8,43	<i>Sem</i>
31	131	T	Sem/Irr	1	2860	25,69	16,99	<i>Sem</i>

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo".

Con l'edificio di cui alla particella n. 570 che è stato dal sottoscritto inserito in mappa, ma risulta in corso di costruzione.

Il fabbricato, di recente edificazione, è stato realizzato con una struttura a colonne e travi in cemento armato e sovrastante copertura in legno, con la presenza anche di capriate di appoggio intermedie. Ai prospetti corti, sono state realizzate delle tettoie con copertura in legno, impostate anch'esse su pilastri di cemento armato e addossate alla struttura principale dell'edificio.

Attualmente le coperture sono allo stato grezzo, ovvero in assenza di impermeabilizzazioni e/o manti di alcun genere.



La corte di terreno esterna alla particella 570, insieme alla particella 11, è utilizzata come accesso alla proprietà e come area di manovra tutto intorno l'edificio e risulta in parte recintata per il cantiere ed in parte incolta, mentre la restante particella (la n.133) risulta coltivata.

Esternamente, il corpo di fabbrica principale risulta incompleto, essendo presente solo lo scheletro strutturale, con anche la copertura incompleta.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.



Edificio

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle



quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

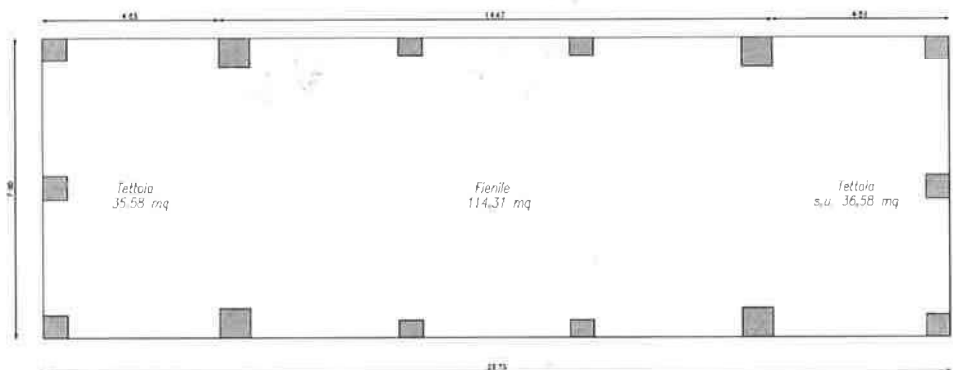
Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo dell'edificio in fase di costruzione, il quale viene di seguito riportato fuori scala:



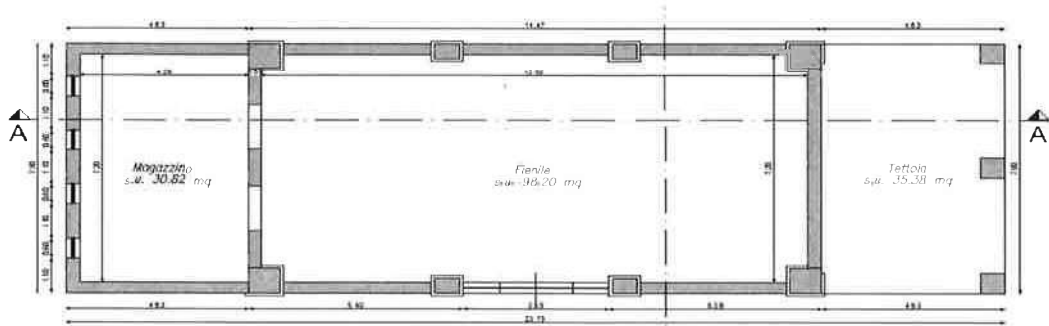
Edificio fienile con tettoie: 186,47 mq

L'edificio facente parte del presente lotto risulta essere in corso di costruzione ed attualmente è costituito da una struttura in cemento armato intelaiata non tamponata perimetralmente, con la copertura in legno impostata su capriate anch'esse in legno.

L'edificio risulta sprovvisto di manto di copertura, pavimentazioni, tamponature e allacci ad impianti di pubblici servizi.

Dalla presa visione degli elaborati agli atti del comune di Montefalco, del quale si rimette di seguito un estratto planimetrico, si evince che l'edificio ricostruito era e sarà destinato a fienile (ancora da tamponare), con agli estremi dei lati lunghi rispettivamente una tettoia ed un magazzino (ancora da tamponare).





Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio.



Tettoia



Edificio



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "7"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla _____ da parte della società _____ la quale ha a sua volta in essere un contratto di affitto con durata ultraventennale (20 anni), stipulato in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013, con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "7"

Le particelle del lotto, distinte catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 31 – partt. 570 (ex 12), 11 e 131, risultano essere acquisite dalla società esecutai

_____, con sede in Montefalco, Loc. Polzella,

Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "7"

L'edificio oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da una costruzione ad un piano in corso di realizzazione, da destinare a fienile e a un piccolo magazzino, con una corte di terreno che circonda l'edificio ed una piccola particella di terreno coltivata.

Il tutto si trova inserito in una zona rurale posta in località Villa, nel Comune di Montefalco e ricadente in zona di particolare interesse agricolo.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 186,47 mq. Oltre agli immobili ed alla corte di circa 1.382mq, il lotto ricomprende anche le particelle agricole n. 11 e 131, di superficie rispettivamente pari a 1.420 mq e 2.860 mq, per un totale di superficie dei terreni pari a 5.662 mq.

Per quanto concerne l'edificio, nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre



2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, per i capannoni da ristrutturare, tra 200 €/mq e 300 €/mq, estrapolando un valore di 250 €/mq, congruo per le peculiarità dell'unità immobiliare (struttura completamente nuova anche se da completare) e il contesto dei luoghi.

Per quanto concerne invece il terreno, al fine di determinare il valore di mercato delle coltivazioni di cui al presente lotto, sono stati rintracciati i Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso, pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i "Seminativi irrigui", pari a 24.000 €/ha.

Entrambi i prezzi individuati risultano congrui ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili e terreni aventi caratteristiche simili o comparabili quelli in esame e possono considerarsi i prezzi di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie commerciale edificio 186,47 mq x 250,00 €/mq = € 46.617,50;
- Superficie particella seminativa/irrigua 0,5662 ha x 24.000 €/ha = € 13.588,80.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "7", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 60.206,30 (diconsi Euro sessantamila duecentosci/30)**.

Lotto "8"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al comune di Montefalco al foglio 14, part. 555 (ex 62 - edificio "57" - 3207), ed è costituito da un edificio ubicato in una zona rurale nei pressi della Località Polzella, nel comune di Montefalco.

Il lotto in questione, di forma irregolare, confina per un lato con la strada vicinale della Fornace e con le particelle nn. 60 e 106 del medesimo foglio.

L'edificio si presenta costituito da una struttura in muratura di laterizio gravemente danneggiata, con metà delle coperture crollate insieme ad una parte delle murature del primo livello, oggetto di avvio dei lavori di consolidamento, inizialmente destinata a civile abitazione.



L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio è il Permesso a Costruire n. 71 del 13/12/2012, con il quale si sono avviati i lavori di ricostruzione dell'edificio danneggiato dagli eventi sismici del 1997.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.



Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Con.	Sup.	Rendita
14	555		Loc. Polzella (Turri) n. SNC, p.T-1		F02	U			0.00

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo".

Il fabbricato può essere suddiviso in due parti distinte ma addossate tra loro: una realizzata in muratura di tufo con solai interpiano e copertura in latero-cemento, senza rilevanti problemi strutturali ad eccezione di qualche sfondellamento delle pignatte dell'interpiano, l'altra più vecchia, edificata in mattoni di laterizio, solaio interpiano in acciaio/voltine, copertura in legno crollata così come parte delle murature del piano primo e terra. Di fatto, la parte più vecchia dell'edificio può essere definita un rudere.



L'edificio risulta diviso in due piani: il piano terra, con accesso dall'esterno, era originariamente destinato a stalle e magazzini, mentre il piano primo ad abitazione con ingresso dalla scala esterna.

La corte di terreno esterna nella particella 555 è utilizzata come accesso alla proprietà e come area di manovra tutto intorno l'edificio e risulta quasi interamente recintata per il cantiere.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.



Parte più recente



Parte più vecchia

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate



ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

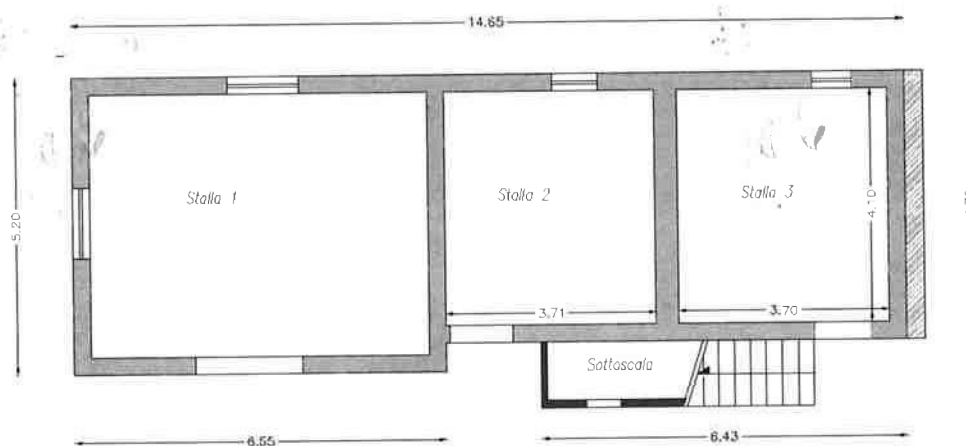
Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

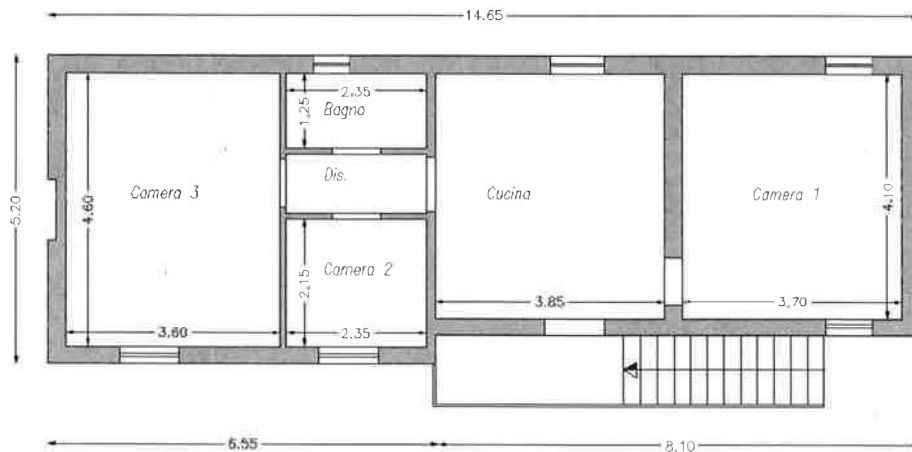
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un rilievo dell'edificio in fase di costruzione, il quale viene di seguito riportato fuori scala:



Piano terra con sottoscala: 75,00 mq





Piano primo, abitazione 72,00 mq

Riepilogando avremo le seguenti superfici lordi e commerciali:

	Coefficients omogenizzazione		Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%		72	72	mq
Cantine - Accessori	50%	(se comunicanti)	0	0	mq
	25%	(se non comunicanti)	75	19	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30%	(comunicanti, fino a 25 mq)	3	1	mq
	10%	(quota oltre 25 mq)			mq
	15%	(non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5%	(quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10%	(fino a 5 x residenziale con accessori)		0	mq
	2%	(oltre 5 x superficie con accessori)			mq
Sommano abitazione			92	92	mq

L'edificio facente parte del presente lotto risulta essere in grave stato di abbandono, tanto che è in avvio un cantiere di ristrutturazioni, ad oggi però mai iniziato. L'edificio può essere diviso in due parti appaiate: una in discreto stato di conservazione realizzata in mutatura di tufo e solai in latero-cemento, l'altra in procinto di crollo, realizzata in mattoni di laterizio e solaio interpiano in acciaio/voltine, con la copertura lignea crollata.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio.





Edificio più recentemente



Edificio più vecchio

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "8"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla _____ con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società esecutata in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie IT e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima



della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "8"

La particella del lotto, distinta catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 14 – part. 555 (ex 62), risulta essere acquisita dalla società
con sede in Montefalco, Loc. Polzella
(Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "8"

L'edificio oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da una costruzione di due piani in avanzato stato di degrado, con il crollo della copertura e di parte delle murature della parte più vecchia, inizialmente destinata a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una piccola corte di terreno di circa 840 mq, che lo circonda.

Il tutto si trova inserito in una zona rurale posta in località La Polzella, nel Comune di Montefalco e ricadente in zona di particolare interesse agricolo.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 92,00 mq, con una piccola corte di circa 840 mq.

Per quanto concerne l'edificio, nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, gli edifici di civile abitazione da ristrutturare, tra 450 €/mq e 650 €/mq, estrapolando un valore di 450 €/mq, congruo per le peculiarità dell'unità immobiliare (struttura in parte da demolire e ricostruire) e il contesto dei luoghi.

Per quanto concerne invece il terreno, si ritiene opportuno riferirsi al valore di mercato delle coltivazioni, ovvero ai Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso, pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i "Seminativi irrigui", pari a 24.000 €/ha.



Entrambi i prezzi individuati risultano congrui ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili e terreni aventi caratteristiche simili o comparabili quelli in esame e possono considerarsi i prezzi di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie commerciale edificio 92 mq x 450,00 €/mq = € 41.400,00;
- Superficie particella seminativa/irrigua 0,0840 ha x 24.000 €/ha = € 2.016,00.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "8", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 43.416,00 (diconsi Euro quarantatremilaquattrocentosedici/00).**

Lotto "9"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è individuato catastalmente al comune di Montefalco al foglio 15, part. 26, ed è costituito da un edificio ubicato in una zona rurale isolata denominata "La Fornace di Bocaletto", nei pressi della località La Polzella nel comune di Montefalco.

Il lotto in questione, di forma irregolare, confina per un lato con la strada vicinale che diramandosi dalla strada principale porta all'edificio e con le particelle nn. 16 e 20 del medesimo foglio. La strada di accesso menzionata, particolarmente sconnessa, corre di fianco ad un piccolo fossato, lungo il confine tra due particelle coltivate.

L'edificio si presenta costituito da una struttura in muratura di tufo senza quadri fessurativi di rilevanza, con le coperture lignee molto ammalorate, con locali crolli delle orditure secondarie.

L'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio è Concessione Edilizia n. 97 del 08/07/2009, che prevedeva la realizzazione di tre piccole unità abitative al piano primo e una rimessa attrezzi al piano terra, per la quale però non è stato fatto l'inizio dei lavori.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.





Si porta di seguito l'elenco dei parametri catastali per le singole particelle costituenti il presente lotto, tutte ricadenti nel Comune di Montefalco:

Foglio	Part.	Classe	Rendita
15	26	D/10	€ 3 168,20

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'estratto del P.di F. del Comune di Montefalco (Allegato Sub(14)), risulta che il lotto ricade in zona urbanistica E1, di "Particolare interesse agricolo".

Il fabbricato risulta suddiviso in due piani: quello terra, con due ingressi carrabili dotati di serranda, viene adibito a rimessa attrezzi, mentre il piano primo, ridotto in condizioni di fatiscenza, era un tempo adibito a civile abitazione, con la presenza di diverse camere in successione, servita da un lungo corridoio che corre lungo il prospetto posteriore dell'edificio.

La corte di terreno esterna della particella è utilizzata come accesso alla proprietà e come area di manovra tutto intorno l'edificio. Originariamente vi era la presenza di un accessorio, probabilmente un fienile, posto sul lato Nord/Est della particella, che a tutt'oggi resta appena leggibile nel sedime di terra e pertanto non è stato considerato come superficie edificata per la stima del comparto.

Di seguito si riportano due inquadrature dell'esterno dell'edificio.





Prospetto principale



Prospetto posteriore

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede di considerare la somma delle superfici coperte calpestabili (comprendente delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini) e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, in quanto trattasi di immobili indipendenti.

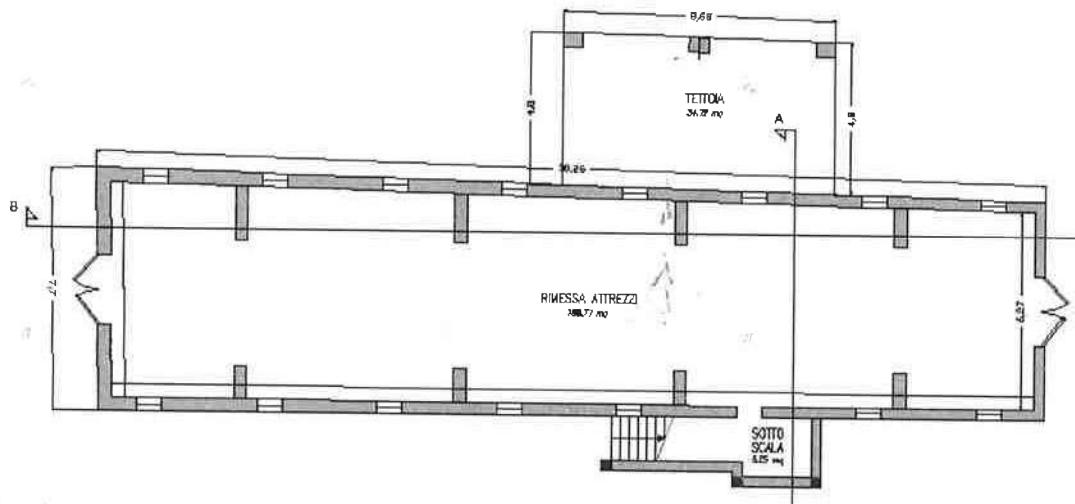


Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

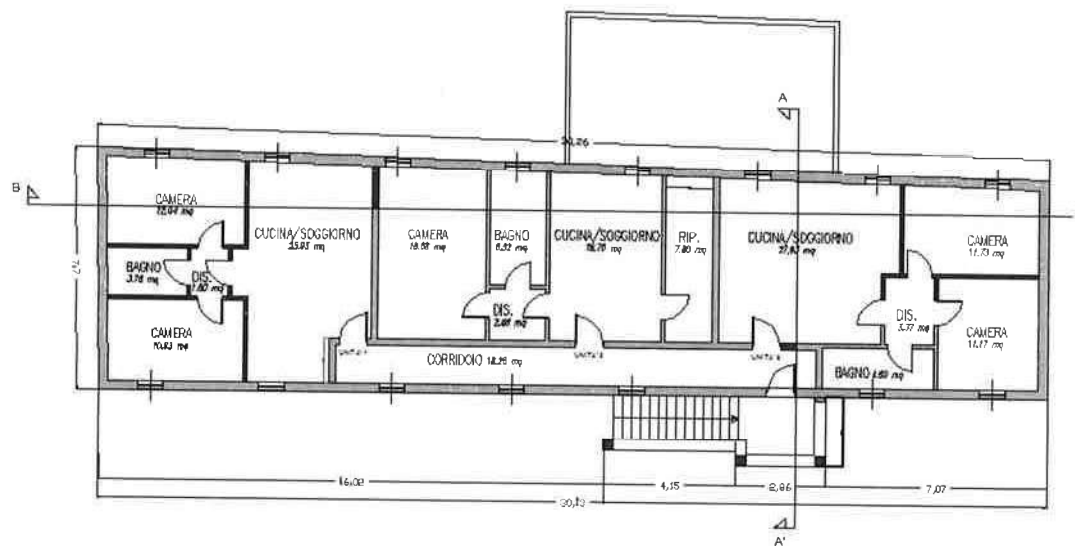
-25% dei balconi e terrazze scoperti;

-.15% dei giardini di appartamento.

Al fine di permettere il calcolo delle superfici degli edifici, è stato redatto un dell'edificio che viene di seguito riportato fuori scala:



Piano terra con sottoscala: 270,00 mq



Piano primo, abitazione 226,00 mq

Riepilogando avremo le seguenti superfici lorde e commerciali:



	Coefficients omogenizzazione		Sup. Lorde	Sup. Comm.	
Residenziale	100%		226	226	mq
Cantine - Accessori	50%	(se comunicanti)	0	0	mq
	25%	(se non comunicanti)	270	68	mq
Balconi - Portici - Patii e similari (di ornamento)	30%	(comunicanti, fino a 25 mq)	54	16	mq
	10%	(quota oltre 25 mq)			mq
	15%	(non comunicanti, fino a 25 mq)			mq
	5%	(quota oltre 25 mq)			mq
Giardino (di ornamento)	10%	(fino a 5 x residenziale con accessori)		0	mq
	2%	(oltre 5 x superficie con accessori)			mq
			Sommano abitazione	310	mq

L'edificio facente parte del presente lotto risulta essere in grave stato di abbandono, con buona parte della copertura in legno gravemente ammalorata ed a tratti crollata. Le murature portanti sono state realizzate tutte di tufo e i solai interpiano sono in laterocemento.

Gli infissi sono completamente fuori uso, così come tutti gli impianti tecnologici.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'edificio.



Piano terra





Piano primo

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, lotto "9"

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, si richiama per intero la certificazione notarile agli atti della presente procedura e, da ulteriori verifiche effettuate, risulta esclusivamente l'iscrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente perizia (allegato sub(18)).

Alla data odierna l'intero lotto è stato affittato alla _____ con contratto a durata ultraventennale (20 anni), stipulato con la società esecutata in data 29 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie 1T e trascritto in conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013 (prima



della trascrizione dell'atto di pignoramento), con diritto di prelazione all'acquisto esplicitamente concesso all'affittuario (Allegato Sub(3)).

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, lotto "9"

La **particella** del lotto, distinta catastalmente nel comune di Montefalco al foglio 15 – part. 26, risulta essere acquisita dalla società eseguita con sede in Montefalco, Loc. Polzella, con atto (Allegato sub(19)).

Relazione di Stima, lotto "9"

L'edificio oggetto della presente, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è composto da una costruzione di due piani in avanzato stato di degrado, con il crollo di parte della copertura, era inizialmente destinato a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una corte di terreno di circa 2.815 mq, che lo circonda.

Il tutto si trova inserito in una zona rurale isolata denominata "La Fornace di Bocaletto", nei pressi della località La Polzella nel comune di Montefalco e ricadente in zona di particolare interesse agricolo.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore al mq di superficie commerciale, la cui determinazione è stata precedentemente effettuata, addivenendo ad una misura di 310,00 mq, con una piccola corte di circa 2.815 mq.

Per quanto concerne l'edificio, nella determinazione iniziale del parametro di stima, si è partito dal "Listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria - II° trimestre 2018, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Allegato Sub (23)), che fornisce una forbice, gli edifici di civile abitazione da ristrutturare, tra 450 €/mq e 650 €/mq, individuando il valore di 400 €/mq, risultante congruo sia per le peculiarità dell'unità immobiliare che per il contesto dei luoghi.

Per quanto concerne invece il terreno, si ritiene opportuno riferirsi al valore di mercato delle coltivazioni, ovvero ai Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso, pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i "Seminativi irrigui", pari a 24.000 €/ha.



Entrambi i prezzi individuati risultano congrui ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili e terreni aventi caratteristiche simili o comparabili quelli in esame e possono considerarsi i prezzi di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie commerciale edificio 310 mq x 400,00 €/mq = € 124.000,00;
- Superficie particella seminativa/irrigua 0,2815 ha x 24.000 €/ha = € 6.756,00.

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del **lotto "9"**, oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 130.756,00 (diconsi Euro centotrentamilasettecentocinquantasei/00)**.

Lotto "10"

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione è rappresentato da un ex complesso Zootecnico con annesso all'interno alcuni terreni coltivati, sito nei pressi della località La Polzella nel comune di Montefalco e individuato catastalmente:

- foglio 25, particelle 96, 98, 103, 526 (edifici "2a", "4", "5" e da "9" a "56"), 542 (edificio "6"), 543 (edificio "7"), 555, 557, 558, 559, 564, 565 (relitto stradale) e 569 (edificio "8").

Il lotto in questione può essere inquadrato all'interno di una macro-area, interamente recintata e confinante a Nord e a Ovest con la strada vicinale della Fornace e con le particelle nn. 17 e 554 (di cui al lotto "3", poste esattamente all'angolo dei due fronti), a Est con le particelle nn. 24, 103, 104, 526 e 531 del foglio 15 (Lotto "11"), per mezzo di un piccolo fossato denominato della Forma ed infine con le particelle nn. 37, 54, 63, 64, 512, 513 e 520 sempre del medesimo foglio.

Con riferimento comparto ex zootecnico, a seguito dei numerosi accessi agli atti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montefalco, è stata fatta la ricostruzione di tutti i titoli abilitativi presenti, la cui elencazione è riportata nella parte generale della presente perizia.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.

