

# TRIBUNALE DI SPOLETO

**Giudice: Dott. Alberto CAPPELLINI**

## RELAZIONE

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 41/2023**

[REDACTED] / [REDACTED]

CTU

**Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE**

**Agronomo**

Tel. 0743/47177 329/2985679

V.le Trento e Trieste n° 107 - 06049 Spoleto (PG)

**bonifazicarlo@libero.it**

**c.bonifazi\_meffe@epap.conafpec.it**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella  
Esecuzione immobiliare promossa da:**

██████████ - ██████████

contro

██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PREMESSA**

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, con provvedimento del 19/05/2023, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, allo scrivente venivano posti i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'art. 567 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, 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, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particella insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

**10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

**11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**

**12. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati**

**13. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;**

**14. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui sia stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile**

nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

**15.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**16.** precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**17.** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

**18.** determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari

sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

**19. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**20.** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

**21.** nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico. Detta scadenza è stata successivamente proroga di 90 gg a seguito della richiesta fatta al sottoscritto per la formazione dei lotti e l'effettuazione di operazioni catastali, laddove necessarie, per agevolare gli accessi ai singoli lotti. La suddetta è stata autorizzata dal G.E. dott. Alberto Cappellini con decreto del 27/12/2023.

### VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha preso atto che il pignoramento colpisce numerosi fabbricati e terreni e pertanto ha ritenuto opportuno contattare preventivamente la [REDACTED] per una verifica sommaria

dei beni allo scopo di svolgere le successive operazioni nella maniera più rapida e razionale possibile. La visita è avvenuta il giorno 17/10/2023, all'orario concordato, alla presenza della signora [REDACTED] (legale rappresentante della [REDACTED]) che ha permesso al sottoscritto di visionare, in maniera generica la natura, la tipologia e l'ubicazione dei beni per cui è causa. Il sottoscritto si è riservato di concludere le verifiche urbanistiche presso il comune di Collazzone e di compiere i nuovi sopralluoghi tramite convocazione scritta, estesa anche all'IVG Umbria.

Il successivo accesso è avvenuto il giorno 16/11/2023, dopo aver convocato le parti, compreso l'I.V.G. Umbria, con pec del 10/11/2023. Nell'occasione ha incontrato nuovamente la sig.ra [REDACTED] che ha permesso al sottoscritto di individuare esattamente tutti gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei locali, identificare i confini, gli accessi dei fabbricati e scattare le relative foto. Alle operazioni non era presente il rappresentante dell'IVG che, tuttavia, aveva comunicato preventivamente l'impossibilità di partecipare. Si è reso infine necessario un ulteriore sopralluogo, svoltosi il giorno 14/12/2023, allo scopo di verificare con precisione i fabbricati rurali insistenti su alcune particelle di terreno, gli accessi alla proprietà pignorata, le strade attualmente praticabili e quelle non più percorribili.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1. Completezza della documentazione.**

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

### **2. Planimetrie catastali e titoli provenienza**

A) per quanto riguarda le planimetrie catastali e le planimetrie allegate agli ultimi progetti approvati, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto e all'Ufficio Urbanistica del comune di Collazzone (PG);

B) per quanto riguarda le unità immobiliari, secondo le attuali risultanze catastali, si riferisce che sono poste in loc. Varie nel comune di Collazzone, e sono censite al catasto del suddetto comune come segue:

**Catasto Terreni**

- foglio 28, particelle nn. 50, 52, 53, 54, 56 - natura terreni
- foglio 28 particella 51, ente urbano di mq. 3.410;
- foglio 31, particella 125 - natura terreni;
- foglio 33 particelle nn. 7, 8, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 610, 611, 613, 614, 615, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624 e 625 - natura terreni;
- foglio 34 particelle nn. 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 69, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 107, 111 - natura terreni;
- foglio 35 particelle nn. 16 e 17 - natura terreni;
- foglio 33 particella 713 di are 18.18, derivante dalla soppressione del foglio 33 particelle 13 e 612;
- foglio 33, particella 715 di Ha 2.83.12, derivante dalla soppressione del foglio 33 particelle 13 e 612;
- foglio 33, particella 709, che comprende le particella 711 (ex particella 616), 714 (ex particella 13) e 716 (ex particella 612);
- foglio 33, particella 710 di are 52.56, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 616;
- foglio 33, particella 712 di are 00.17, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 616;
- foglio 33, particella 708 di Ha.2.76.30, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 660;
- foglio 34, particella 24 - natura ente urbano;
- foglio 33 particella 661 -natura ente urbano, località Vocabolo Terraio;

**Catasto Fabbricati**

- foglio 34 particella 24 sub 4, natura A/7, 16 vani, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano 1ST1;
- foglio 34 particella 24 sub 3, natura C/2, 53 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- foglio 34 particella 24 sub 2, natura C/6, 70 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- foglio 34 particella 24 sub 1, natura C/O, loc. Vocabolo Colle della Mandola, bene comune non censibile;
- foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

Per quanto riguarda il titolo di provenienza dei beni al debitore si riferisce che gli immobili, di cui sopra sono pervenuti come segue:

- alla data del 17 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] risulta proprietaria per la quota pari ad 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a rogito del Notaio Biavati Mario del 29 marzo 2011, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - in data 30 marzo 2011 ai NN. [REDACTED] di formalità dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- al signor [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 19, 22, 23, 24, foglio 34 particella 23, 37, 38, 39, 107, 706, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del 26 luglio 1970, Repertorio [REDACTED] trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 35 particelle 16 e 17, foglio 31 particella 125, foglio 34 particelle 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 97, 99, 102, 96, foglio 33 particelle 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 26, 27, 28, 221, con atto di compravendita a rogito del Notaio Marsciano Ludovici Sergio del 26 luglio 1970, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particella 5 e 6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED], Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 45 e 100, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pin data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 28 particelle 50, 51, 52, 53, 54, 56, foglio 33 particelle 20, 21, 14 e 30, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED] Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 16, 17, 18 e 25, con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliformi del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 30, 31, 32, 33, 49, 50, 55, 111, 69 e 52, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ventura Giuseppe del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN.9 [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 34, 35, 36, 46, 47, 48, 53, 98 e 101, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità.

### 3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

A- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del notaio Biavati Mario del 06 dicembre 2013, repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di formalità in favore di Banca Popolare Di Cortona – Società Cooperativa per azioni con sede in [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto della presente procedura espropriativa;

B- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il [REDACTED], Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma (RM), contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], a per la quota pari ad 1/1 di proprietà sui cespiti distinti in Catasto al foglio 28 particella 51 subalterni 2 e 3, foglio 33 particella 661, foglio 33 particella 709, foglio 34 particella 24 subalterni 2, 3 e 4, oggetto della presente procedura espropriativa.

C- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 15 febbraio 2023, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED]

██████ ai NN. ██████ di formalità in favore di Guernica S.R.L. con sede in Milano (MI) – C.F.08431730962, contro la ██████ – ██████ con sede in ██████ per la quota pari ad 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto della presente procedura espropriativa -

Si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 8.000,00.

#### 4. Vincoli o oneri condominiali.

Non esiste alcun un condominio in quanto si tratta di un'azienda agricola condotta direttamente dalla ██████ e di conseguenza non esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

#### 5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

#### 6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri,

Sui terreni distinti in Catasto al foglio 28 particella 50, Foglio 33 particelle 7, 8, 17, 21, 24, 25, 617, 618, foglio 34 particelle 18, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 69, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 11 e foglio 35 particella 16, si rileva atto di costituzione di vincolo a rogito del Notaio Biavati Mario del 16 gennaio 2014, Repertorio 30649/19283, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 13 febbraio 2014 ai NN.3453/2701 di formalità in favore del Comune di Collazzone con sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la ██████ con sede in ██████ – C.F. ██████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 616 e 660, si rileva atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Biavati Mario del 16 gennaio 2014, Repertorio 30649/19283, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 13 febbraio 2014 ai NN.3454/2702 di formalità in favore del Comune di Collazzone con

sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 7, 8, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 28, 610, 613, 617, 619, 623, 625, 23, foglio 34 particelle 6, 17, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 69, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103 e 111, si rileva atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Biavati Mario del 15 dicembre 2014, Repertorio 32042/2089, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 16 dicembre 2014 ai NN.26066/19941 di formalità in favore del Comune di Collazzone con sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 612, 616, 660, e 615, si rileva atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Biavati Mario del 15 dicembre 2014, Repertorio 32042/2089, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 16 dicembre 2014 ai NN.26067/19942 di formalità in favore del Comune di Collazzone con sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

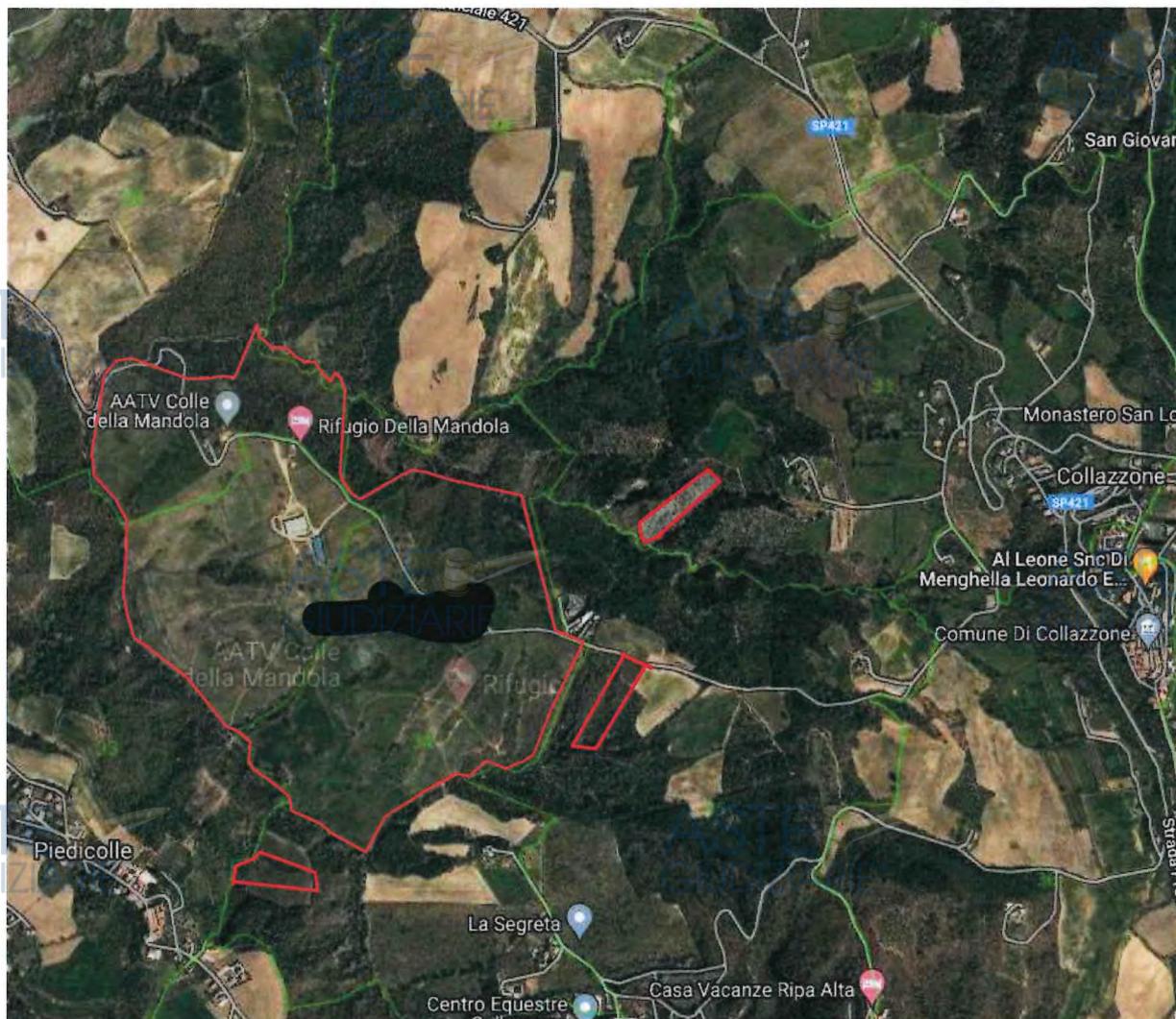
#### 7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in loc. Terraio e strada della Mandola, ed è una zona prettamente agricola, posta in area collinare a circa due-tre chilometri dal centro storico di Collazzone (PG).

I beni sono costituiti da un'ampia superficie agricola e forestale e da diversi fabbricati destinati sia ad abitazione, sia all'attività agricola e zootecnica (stalle ovini, fienili, rimesse e magazzini vari). Le proprietà suddette, nel complesso, formano la

ASTE GIUDIZIARIE che attualmente non è operativa, avendo cessato la coltivazione dei terreni e l'allevamento degli ovini da latte.

Di seguito una veduta generale dell'intero compendio immobiliare.



**—** *Indicazione di massima del perimetro della proprietà oggetto di pignoramento*

Come si desume facilmente dalla foto aerea si tratta di una vasta area agricola accorpata comprendente n°1 fabbricato destinato ad abitazione suddiviso catastalmente in n° 4 unità, n° 4 fabbricati destinati a stalle e magazzini, n° 2 tunnel affiancati utilizzati sia per la rimessa del fieno, sia come ovile, ed un vecchio fabbricato rurale e terreni (n° 104 particelle catastali) aventi una superficie totale di Ha **94.33.40**, equivalenti a mq **943.340,00**. Di seguito il dettaglio dei fabbricati (identificati al catasto fabbricati) e dei terreni agricoli, tutti ubicati nel comune di Collazzone (PG).

Di seguito l'elenco dei fabbricati oggetto di causa che, per una migliore consultazione, sono riportati nello stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento:

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione attuale	Rendita (€)	Note
1	COLLAZIONE	fabbricati	1/1	34	24	4	A/7	2	16 vani			1.363,45	
				34	24	3	C/2	2	53 mq			82,12	
3				34	24	2	C/6	2	70 mq			101,23	
4				34	24	1							
5				28	51	2	C/6	1	38 mq			47,10	
6				28	51	3	C/6	2	87 mq			125,81	
7				33	661		C/6	1	355 mq			440,02	
8				33	709		D10					11.994,00	

- **ABITAZIONE:** si tratta di un unico edificio diviso catastalmente nelle seguenti porzioni:

- **foglio 34 particella 24 sub 4** , natura A/7, 16 vani, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano 1S-T-1;
- **foglio 34 particella 24 sub 3**, natura C/2, 53 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- **foglio 34 particella 24 sub 2**, natura C/6, 70 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- **foglio 34 particella 24 sub 1**, natura C/O, loc. Vocabolo Colle della Mandola, bene comune non censibile;

#### Esterni





Il fabbricato si trova in zona collinare, dista circa due-tre chilometri dal centro di Collazzone (PG) ed è raggiungibile attraverso la strada vicinale della Mandola che prende inizio dalla viabilità comunale per Collazzone. Questa strada ha tutte le caratteristiche proprie della viabilità rurale in quanto non è asfaltata ed ha una carreggiata piuttosto stretta, tuttavia con andatura ridotta è transitabile con qualsiasi mezzo. Lungo il percorso sono presenti poche case ed il paesaggio è quello tipico delle zone interne collinari dell'Umbria, caratterizzato da ampie zone agricole alternate a piccole porzioni di bosco.

La costruzione stata edificata ex novo nei primi anni 80, è disposta su tre livelli che affacciano verso valle e due livelli sul lato di monte. L'intera struttura è realizzata con intelaiatura in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. La tinteggiatura di tutte le parti verticali tende al bianco, mentre le porzioni orizzontali (terrazzi e sporto di gronda) sono color salmone. Su tutti i prospetti spiccano ampie finestrate che consentono l'accesso a balconi, altrettanto spaziosi, che circondano quasi per intero la casa. Il fabbricato è contraddistinto da elementi architettonici alquanto evidenti, costituiti da grossi aggetti in cemento armato che rendono la costruzione piuttosto "impropria urbanisticamente", rispetto ai fabbricati rurali tipici della zona. Questi ultimi infatti sono caratterizzati da facciate con pietra faccia vista, da piccole finestre e dall'assenza di balconi. Inoltre la vasta superficie del fabbricato oggetto di pignoramento, l'individuazione catastale A/7, l'elevato numero delle stanze e la considerevole grandezza delle stesse, la rende assimilabile ad una villa. In realtà all'epoca della realizzazione della struttura (anni 80) la progettazione non

teneva conto del concetto di efficienza energetica e di avere locali di adeguata superficie, inoltre la composizione dei nuclei familiari era assai diversa da quella attuale e pertanto questa tipologia di fabbricati che, ai tempi rappresentava una sorta di eccellenza, oggi comporta notevoli problemi di gestione che la rende anche poco appetibile da un punto di vista commerciale.

La difficoltà di gestione si riverbera inevitabilmente anche sulla manutenzione ordinaria e straordinaria che risente, evidentemente, dell'ampiezza del manufatto e in realtà si notano all'esterno segnali di degrado del cemento armato che inizia a decadere nelle parti dove vi sono delle infiltrazione di acqua dall'alto. Infatti le parti ammalorate interessano in modo particolare i cornicioni in cemento armato che fungono anche come canali di gronda. Di solito questi elementi sono realizzati con materiali metallici (lamiera, alluminio, rame) e sono montati a parte nella porzione più esterna del cornicione in modo che si possa effettuare la manutenzione e/o la sostituzione in maniera più speditiva ed economica, senza peraltro eseguire interventi invasivi sulla costruzione.



INTERNI (PIANO SEMINTERRATO)



Il piano seminterrato è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 2, 3 e 4, nella realtà però, essendo fruito dalla una stessa famiglia proprietà ha cambiato

parzialmente la propria destinazione. Come si vede dalle foto questo piano ha mantenuto, solo in parte, l'originaria destinazione d'uso prevista sia nelle planimetrie catastali, sia nel progetto approvato (rimessa macchine e attrezzi, locali per lavorazione e stagionatura prodotti caseari), mentre una parte è stata destinata ad appartamento ed è formata da un salone, cucina, camera e bagno ed ha tutte le finiture proprie di un'abitazione. Poiché questo cambio di destinazione ha comportato anche la modifica di alcuni locali attraverso la realizzazione di tramezzature interne la nuova configurazione dei locali non coincide più con i subatemi originari.

### INTERNI (PIANO TERRA)





**Il piano terra è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 4,**

si raggiunge direttamente dalla parte di monte salendo quattro gradini che attraverso il portone di ingresso immettono in un ampio disimpegno attraverso il quale si accede alla zona giorno e alla zona notte. Nel suddetto ingresso è presente anche la scala interna che collega il piano seminterrato, già descritto, ed il piano primo.

Questo livello ha una superficie di circa 300 mq, oltre ai terrazzi, è destinato interamente ad abitazione singola ed è composto da un ampio soggiorno, tinello /cucina, studio, stanza da lavoro, n° 5 camere da letto, n° 3 bagni ed un ripostiglio. I pavimenti variano a seconda degli ambienti sia per la colorazione, sia per il formato che per i materiali. Per la maggior parte sono in gres porcellanato ed in parte in marmo. Le pareti sono tutte tinteggiate ad eccezione della zona giorno dove sono rivestite con fogli di sughero che in alcuni punti hanno perso consistenza ed iniziano a distaccarsi dal muro.

L'appartamento si trova in discrete condizioni, gli infissi interni sono in legno e pur essendo ben conservati non garantiscono più un adeguato livello di isolamento termico. Gli infissi esterni sono fatti con persiane di legno che conferiscono alla struttura un buon effetto estetico ma richiedono al contempo una manutenzione frequente per evitare il degrado del legno. Durante il sopralluogo infatti su alcune finestre erano mancanti le persiane in quanto smontate proprio per effettuare la tinteggiatura.

Il riscaldamento dell'appartamento è assicurato dalla presenza di termosifoni su tutti i locali che, sino a qualche anno fa, erano alimentati da una caldaia a gasolio, ora sostituita da una stufa a pellet di adeguata potenza, posta nel soggiorno, e in grado di riscaldare tutto l'immobile.

In definitiva l'elevato numero dei locali e la loro considerevole superficie rendono l'intero immobile (appartamento e locali non residenziali) sovradimensionato, dispendioso ed eccessivamente dispersivo per le attuali esigenze di un solo nucleo familiare. Tuttavia, nonostante le superfici consentano tranquillamente di formare due o più unità, questa operazione richiederebbe interventi e costi piuttosto elevati e tali da renderne poco giustificabile la loro realizzazione; questo argomento sarà trattato in maniera più esaustiva nei paragrafi che seguono.

INTERNI (PIANO PRIMO)



Questo livello, come il piano terra, è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 4 e si raggiunge dalla scala interna, attualmente è formato da n° 2 camere da letto, n° 1 soggiorno e n° 1 bagno. Presenta le medesime finiture del piano sottostante con il quale forma a tutti gli effetti una medesima unità. Si rileva che rispetto alle planimetrie catastali e a quelle autorizzate dal comune, c'è una parziale differenza di destinazione d'uso, nel senso che i locale indicati come soffitta e bagno sono stati trasformati in n° 2 stanze da letto ed il bagno è stato realizzato sopra il vano scala.

Foglio 28 particella 51 sub 2



Si tratta di una vecchia porcilaia, ormai in disuso, avente una parte chiusa ed una aperta con la tipologia tipica dell'allevamento dei maiali per l'autoconsumo della famiglia contadina. La zona chiusa su tutti i lati serviva come stalla, mentre la zona anteriore era parzialmente aperta su tre lati ed era destinata all'alimentazione dei suini mediante appositi truogoli posti sul pavimento. Evidentemente questa piccola struttura ha perso la sua funzione originaria, ma essendo regolarmente accatastata e realizzata prima del 1967, può essere ristrutturata o essere demolita e ricostruita utilizzando l'attuale volume esistente.

Foglio 28 particella 51 sub 3

ASTE  
GIUDIZIARIE® **ESTERNI**



Si tratta di un fabbricato posto su un livello unico, originariamente destinato a rimessa attrezzi ed accatastato come tale. La struttura portante è mista con muratura in mattoni in blocchi di cemento, e le colonne in cemento armato; le pareti esterne sono parzialmente intonacate ma non sono tinteggiate. Sulla parte ovest sono presenti tre colonne in cemento armato addossate alla muratura esistente con funzione di rafforzamento della parete e di sostegno del sovrastante cornicione che presenta un'ampia sporgenza. Il manto di copertura è in coppi di recupero e si presenta in ottimo stato. Sono presenti gronde e canali di gronda su entrambi i lati spioventi-

ASTE  
GIUDIZIARIE® INTERNI



Sulla parte interna della struttura è stata montata una parete divisoria realizzata con “pannelli sandwich” che delimita due zone aventi all’incirca la stessa superficie. La parte posta ad est è rimasta completamente aperta ed priva di porte, finestre ed ogni

altro tipo di finitura ed impiantistica. La parte ovest invece era chiusa e non è stato possibile entrare perchè la Sig.ra [REDACTED], che accompagnava il sottoscritto, non aveva le chiavi e per questo motivo la foto è stata scattata dall'esterno verso l'interno. Tuttavia essendo un locale unico, attraverso le ampie finestre è stato possibile verificare chiaramente tutto l'interno che appare pavimentato, intonacato e dotato di impianto di acqua ed energia elettrica; è visibile una cucina componibile con frigo esterno, un tavolo, delle sedie, ed altri semplici elementi di arredo; il tutto appariva abbastanza ordinato.

Da quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] questo locale è usato saltuariamente [REDACTED] che gestisce la zona di ripopolamento e cattura che interessa tutti i terreni della [REDACTED] in virtù di un contratto di "gestione di azienda agro turistico venatoria, scaduto circa un anno fa (31/12/2022). L'[REDACTED] è titolare della concessione per Azienda Agro Turistico Venatoria, denominata Colle della Mandola, autorizzata dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 3716 18/04/2019.

La rimanente porzione del fabbricato, posta in direzione est, è completamente libera, è priva di infissi e porte, in questa zona si notano dei lavori edilizi iniziati ma non terminati. Considerato che la struttura è comunque utilizzata da persone, anche occasionalmente, a parere del sottoscritto andrebbe verificato se gli interventi non terminati, garantiscono comunque un sufficiente grado di sicurezza; diversamente si dovrebbe vietare l'accesso all'intero edificio e nella fascia perimetrale esterna.

- OVILE - foglio 33 particella 661-



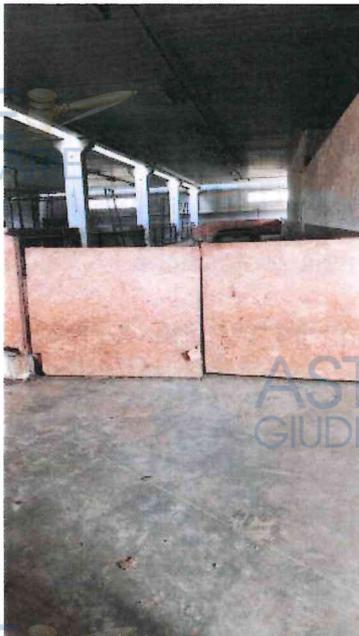
Si tratta di una stalla avente la struttura portante in cemento armato prefabbricato, e la tamponatura con blocchi di cemento dello spessore di cm 20. Il manto di copertura è realizzato con pannelli sandwich che associano la leggerezza ad un buon isolamento

termico e, soprattutto, riducono sensibilmente il fenomeno della condensa generato dalla presenza del bestiame all'interno della stalla. Al di sopra di queste lastre, e su tutta la superficie del tetto sono stati installati pannelli fotovoltaici che, da quanto riferito dalla sig.ra [REDACTED] non sono mai entrati in funzione non essendo stati collegati alla rete. Internamente la struttura è completamente libera in quanto è stata utilizzata come ovile e per questo tipo di allevamento, di regola, si montano dei semplici divisori metallici mobili che possono essere utilizzati per separare gli animali in base all'età, per altre esigenze dell'allevatore e per consentire il passaggio degli addetti. In questo caso l'alimentazione viene effettuata su apposite mangiatoie mobili in quanto la lettiera è permanente, ossia il letame non viene rimosso giornalmente ma viene riportata periodicamente della paglia che assicura il benessere degli animali e riduce i costi di gestione; questo metodo è usato nella maggior parte degli allevamenti ovini. Periodicamente si provvede poi alla rimozione della lettiera e così il ciclo prosegue.

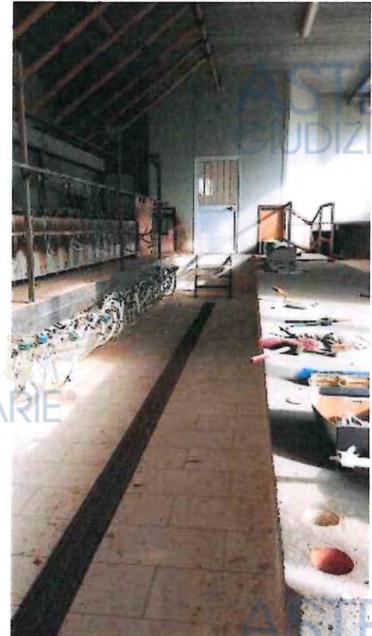
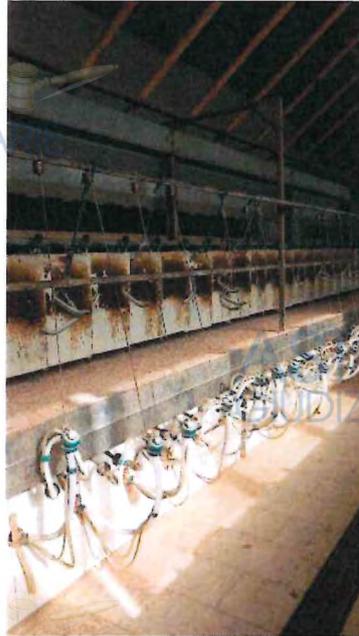
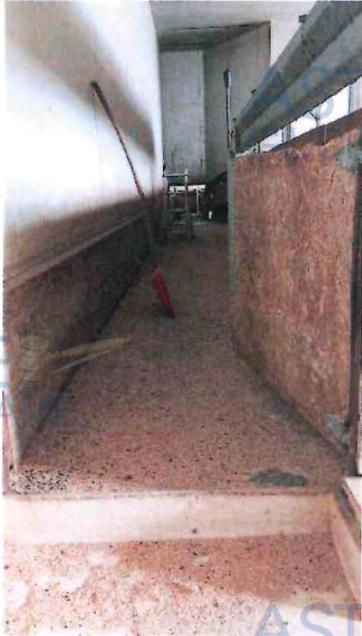
La struttura principale ha una lunghezza di m 32,20 ed una larghezza di m 10,70 per una superficie totale di mq 344,74. All'interno, in un angolo è stato realizzato un piccolo vano tecnico di circa 10 mq. In posizione nord-est è presente un ampliamento costituito da una muratura in blocchi di cemento avente funzione di rimessa/magazzino al servizio della stalla. Tale locale è posto in adiacenza all'edificio principale ed ha le dimensioni di m 13,5 x 5,0. La copertura è in continuità con quella del capannone principale ed è dello stesso materiale, ovvero con pannelli sandwich. La stalla dispone di un impianto elettrico ed idrico per lo svolgimento delle attività zootecniche.

Dalle verifiche urbanistiche risulta presentato ed approvato un progetto che prevedeva l'installazione di pannelli fotovoltaici, la rimozione delle tettoie laterali compreso il locale realizzato in blocchi di cemento sopra descritto. In realtà il progetto è stato realizzato solo parzialmente in quanto sono stati montati i pannelli fotovoltaici, rimosse le tettoie ma la struttura posta in adiacenza non è stata ancora demolita.

Al momento del sopralluogo la stalla era priva animali ed appariva inutilizzata da tempo, all'interno era ancora presente la lettiera, le mangiatoie e alcuni divisori posticci. All'esterno c'erano depositati diverse attrezzature ed oggetti vari.



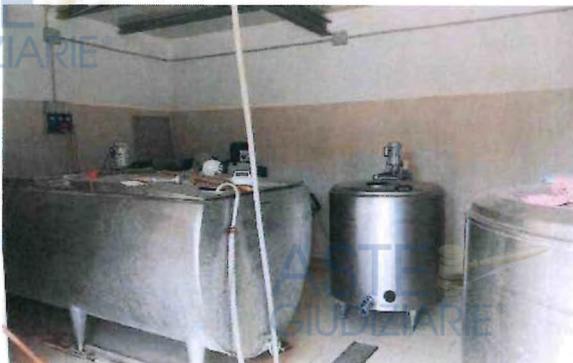
Zona mungitura



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Locali destinati alla raccolta del latte dopo la mungitura



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

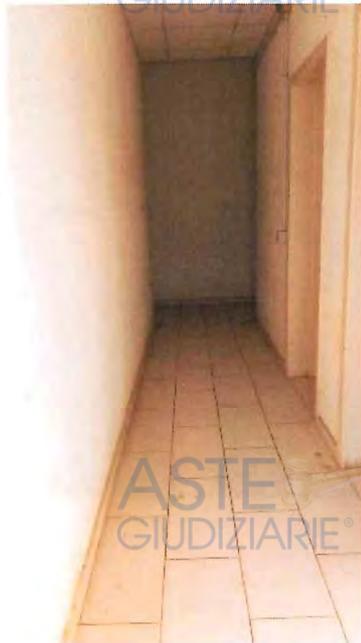
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE® Uffici e magazzini

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

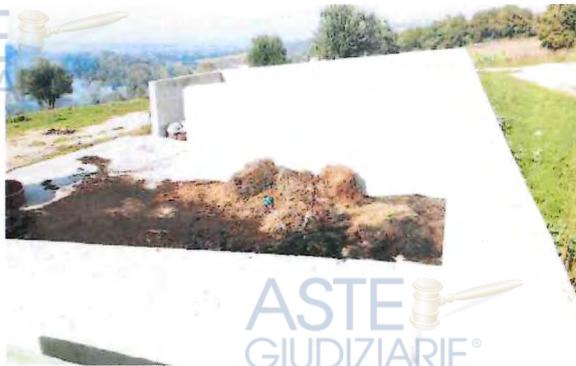
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### CONCIMAIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La **stalla** è realizzata completamente con elementi prefabbricati in cemento armato. É costituita da colonne, travi orizzontali e pannelli che formano le pareti laterali ed il soffitto, il manto di copertura è completamente piano ed opportunamente impermeabilizzato per evitare infiltrazioni d'acqua all'interno. Il ricovero in questione è destinato all'allevamento degli ovini è di recente costruzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



(2014-2015) e come tale risponde alle moderne esigenze degli allevamenti tese alla salvaguardia del benessere degli animali, nonché della sicurezza e della salute degli addetti. La stalla dispone di un impianto elettrico ed idrico per lo svolgimento delle attività zootecniche. La superficie totale è destinata per circa 2/3 al ricovero degli animali ed è dotata di due file di mangiatoie, la rimanente superficie, pari ad 1/3 circa, è destinata a: uffici, sala di raccolta latte, area di attesa alla mungitura ed area mungitura. In questa sala si trovano tutti i macchinari necessari per la mungitura meccanica con le postazioni del bestiame situate più in alto rispetto al pavimento per consentire agli addetti di svolgere le tutte operazioni di mungitura in maniera agevole, rapidità e sicura, evitando al contempo lo stress degli animali. Il latte raccolto viene trasferito, tramite un apposito impianto, nella sala latte per essere conservato in contenitori di acciaio inox refrigerati, prima di essere conferito a caseifici esterni.

La struttura complessivamente ha un'altezza di m 4,75, una lunghezza di m 33 ed una larghezza di m 50 per una superficie totale di mq 1.650. Una parte parte di questa superficie pari a mq 125 è destinata ad uffici, spogliatoi, servizi e sala latte.

Al di sotto dell'area di mungitura, al piano interrato, è stato ricavato un **vano tecnico** raggiungibile attraverso una scala interna. In questo locale, delle dimensioni di m 13,00\*2,50 ed un'altezza di m 2,40, sono collocati tutti gli impianti e le tubazioni necessarie per effettuare la mungitura e per trasferire il latte nella sala dedicata alla conservazione.

Nelle immediate vicinanze dell'ovile è presente una **concimaia** realizzata completamente in cemento armato, chiusa su tre lati, priva di coperture fisse, avente una dimensione di m 19,60 x 11,60. Internamente è separata da un muro a formare due vasche di adeguato volume per contenere il letame prodotto dagli ovini prima di essere distribuito sui terreni agricoli.

Al momento del sopralluogo nella stalla non c'erano animali ed appariva inutilizzata da tempo, nonostante ciò era stato rimosso tutto il letame, era libera da cose e tutti i locali erano abbastanza in ordine comprese le aree esterne.

STRUTTURE FISSE DA DESTINARE A FIENILE/MAGAZZINO E OVILE identificate al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615



Si tratta di due tensostrutture affiancate, installate inizialmente per il rimessaggio del fieno, trasformate successivamente (P.d.C. rilasciato dal comune di Collazzone in data 6/8/2015) da strutture stagionali a strutture fisse da destinare a fienile/magazzino/ovile.

I manufatti hanno l'intelaiatura realizzata interamente in acciaio e sono ricoperti su tutti i lati da teli in PVC, sono di rapida installazione e facilmente fruibili per questo motivo sono abbastanza diffusi in ambito agricolo. I tunnel, nel complesso, hanno una lunghezza di m 60,00 ed una larghezza di m 18,00 per una superficie pari a mq 1.080,00, dispongono di quattro ampie aperture, due per ciascuno dei lati più corti. Internamente le tensostrutture sono completamente aperte senza alcuna divisione fissa ad eccezione delle colonne portanti che si trovano al centro delle due strutture e fungono da collegamento strutturale. I manufatti dispongono di una mangiatoia fissa dotata di sistema di autocattura, di un impianto elettrico ed idrico necessari per lo svolgimento delle attività zootecniche. L'utilizzo che se è fatto è esattamente quello per cui erano destinate ovvero fienile/magazzino/ovile. Al momento del sopralluogo la stalla era priva animali ed appariva inutilizzata da tempo, nonostante ciò era stato rimosso tutto il letame, era libera da cose e abbastanza in ordine.

Di seguito l'elenco dei terreni agricoli oggetto di causa che, per una migliore consultazione, sono riportati nello stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento:

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
1	COLLAZIONE	TERRINI	1/1	28	50	381,88	458,26	seminativo	98.590	seminativo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3
2				28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3
3				28	53	5,28	7,68	seminativo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2
4				28	54	10,54	15,33	seminativo	3.710	seminativo	3.710	Aree agricole E2
5				28	56	12,05	14,46	seminativo	3.110	seminativo	3.110	Aree agricole E2
6				28	51			ente urbano	3.410	ente urbano	3.410	
7				31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco	5.680	Aree boscate E3
8				33	7	50,36	73,25	seminativo	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2
9				33	8	4,49	6,53	seminativo	1.580	seminativo	1.580	Aree agricole E2
10				33	11	5,17	7,52	seminativo	1.820	seminativo tara/incolto	1.460 360	Aree agricole E2 Aree boscate E3
11				33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2
12				33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2
13				33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2
14				33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3
15				33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2
16				33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2
17				33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2
18				33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2
19				33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2
20				33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2
21				33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
22	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo	15.335	Aree agricole E2 Aree boscate E3
23				33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2
24				33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2
25				33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2
26				33	615	62,83	67,02	seminativo arborato	16.220	seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2
27				33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2
28				33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2
29				33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2
30				33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2
31				33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2
32				33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2
33				33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2
34				33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2
35				33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2
36				34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3
37				34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2
38				34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3
39				34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4
40				34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5
41				34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo	19.470	Aree agricole E2
										tara/incolto	1.780	
42				34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato	4.140	Aree agricole E2
										tara/incolto	650	
43				34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo	7.610	Aree agricole E2
										tara/incolto	3.400	

Firmato Da: BONIFAZI MEFEE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b695cc6308a4dc

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
44	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2
45				34	21	82,95	92,99	seminativo	26.770	seminativo	22.470	Aree agricole E2
								oliveto		oliveto	3.200	
										tara/incolto	1.100	
46				34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160	Aree agricole E2
47				34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870	Aree agricole E2
48				34	25	50,89	55,85	seminativo	16.420	seminativo	12.520	Aree agricole E2
								oliveto		oliveto	3.100	
										tara/incolto	800	
49				34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970	Aree agricole E2
50				34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860	Aree agricole E2
51				34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020	Aree agricole E2
										tara/incolto	310	
52				34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420	Aree agricole E2
53				34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350	Aree agricole E2
	tara/incolto	1.200										
54	34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830	Aree agricole E2			
							bosco	550				
55	34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063	Aree agricole E2			
							tara/incolto	877				
56	34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2			
					bosco	1.020	bosco	1.020	Aree boscate E3			
57	34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290	Aree agricole E2			
							tara/incolto	350				
58	34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400	Aree agricole E2			
					oliveto	2.300	tara/incolto	2.300				

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
59	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2
tara/incolto										2.220	Aree boscate E3	
60				34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2
tara/incolto										2.300		
61				34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2
bosco										7.005	Aree boscate E3	
62				34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3
63				34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2
64				34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2
65				34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2
66				34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2
tara/incolto										2.450	Aree boscate E3	
67				34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2
bosco										4.237	Aree boscate E3	
68	34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2			
tara/incolto							5.340					
69	34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2			
70	34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2			
71	34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2			
tara/incolto							1.200					
72	34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2			
73	34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3			
pascolo cespugliato							1.970					

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG	
74	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2	
										tara/incolto	3.420		
75				34	53	18,49		26,90	seminativo	6.510	seminativo	6.510	Aree agricole E2
76				34	54	15,62		22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2
									tara/incolto		750		
77				34	55	40,02		58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2 Aree boscate E3
									tara/incolto		3.900		
78				34	56	3,27		4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2
									bosco		200		
79				34	57	76,04		91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2 Aree boscate E3
									tara/incolto		4.400		
80				34	58	0,57		0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2 Aree boscate E3
									pascolo	90			
81				34	60	1,78		2,14	seminativo	460	seminativo	460	Aree agricole E2
82				34	61	9,95		10,62	seminativo arborato	2.570	seminativo	2.570	Aree agricole E2
83				34	62	0,08		0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2
						pascolo	30						
84	34	69	9,23		13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2 Aree boscate E3			
								tara/incolto	1.030				
85	34	96	14,10		16,92	seminativo	3.640	seminativo	3.440	Aree agricole E2			
								200					
86	34	97	11,08		11,82	seminativo arborato	2.860	seminativo a	2.860	Aree agricole E2			
87	34	98	5,69		6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo	1.270	Aree agricole E2			
						bosco		200					
88	34	99	9,90		17,32	seminativo	4.790	seminativo	4.790	Aree agricole E2			
89	34	100	89,05		106,86	seminativo	22.990	seminativo	22.990	Aree agricole E2			

comune	catast	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
90	COLLAZIONE	1/1	34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2
91			34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2
									tara/incolto	1.220	Aree agricole E2
92			34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2
93			34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2
94			34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3
									tara/incolto	780	
95			35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2
96			35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3
97			33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2
98	33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2		
99	33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747		3.747			
100	33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2		
<b>TOTALI</b>					<b>2.803,97</b>	<b>3.409,07</b>		<b>943.340</b>		<b>943.340</b>	

### Riepilogo:

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)
seminativo	645.161	64,5161
seminativo arborato	43.646	4,3646
pascolo-prato pascolo	3.890	0,3890
oliveto	8.950	0,8950
bosco	177.472	17,7472
Tare-incolti-strade-corti	64.221	6,4221
<b>TOTALE</b>	<b>943.340</b>	<b>94,3340</b>

Le superfici vengono espresse anche in ettari ( Ha) poiché in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.