

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NOSTOS SPV S.r.l.**
contro
OMISSIS + 1

N° Gen. Rep. **18/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Dr. Geom. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via della Rimembranza n.91 Arrone (TR)
Telefono: 0744 388747 - 347 8841909
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Beni in FICULLE (TR)
Strada di Montiano e Località Casalino

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A (fg. 36 n.171)

Autorimessa macchine agricole sita a Ficulles (TR), Strada di Montiano snc

1 Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 - proprietario per 1/2 ; Cod. Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ; Cod. Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile: Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestato al Catasto dei Fabbricati a : OMISSIS, proprietario per 1/2;

OMISSIS, proprietario per 1/2, **foglio 36 particella 171**, Strada di Montiano snc, piano terra, Categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.191, rendita catastale Euro 295,93 ; confinante con la stessa ditta su più lati.

Note: La **particella 171 del foglio 36** del Comune di Ficulles censita al Catasto dei Fabbricati deriva, a seguito di denuncia di variazione (Tipo Mappale del 12.05.2003 - Pratica 39338), dalla particella 22. Conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità poiché quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B (fg. 36 n.173)

Magazzino sito a Ficulles (TR), Strada di Montiano snc

1 Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per 1/2 ; Cod. Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ;

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile: Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestato al catasto Fabbricati a : OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964, proprietario per 1/2 e OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2, **foglio 36 particella 173**, Strada di Montiano, piano terra, Categoria C/2, classe 3[^], consistenza mq.14, rendita catastale Euro 26,03. Confini: confinante stessa ditta su più lati.

Note: La **particella 173 del foglio 36** del Comune di Ficulles censita al Catasto dei Fabbricati deriva dalla particella 22. Conformità catastale : non sono state riscontrate difformità, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C (fg. 37 n.142)

Fabbricati per attività ricettiva (agriturismo) siti a Ficulles (TR), Vocabolo Casalino snc

1 Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS - Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ;

Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile: Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestato al catasto Fabbricati a : OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per 1/2 ; OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2, **foglio 37 particella 142**, Voc.

Casalino snc, piano terra e primo, rendita catastale Euro 2.488,00. Confini : confinante stessa ditta su più lati.

Conformità catastale : nella scheda catastale non è riportata la piscina : per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale. Al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre aggiornarla presentando all'Ufficio del Territorio di Terni la nuova planimetria e relativo DOCFA : costo della operazione €.1.000,00 circa.

Identificativo corpo: D (fg. 37 n.148 sub 5)

Fabbricato per attività agricola sito a Ficulle (TR), Strada di Montiano snc

1 **Quota e tipologia del diritto**

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per ½ ; Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2;

Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestato al catasto dei Fabbricati a : OMISSIS, proprietario per 1/2 e OMISSIS, proprietario per 1/2. **Foglio 37 particella 148 sub 5**, Strada di Montiano snc, piano terra, Categoria D/10, rendita Euro 2.280,00.

Confini : Confinante stessa ditta su più lati

Conformità catastale : non sono state riscontrate difformità tra la planimetria di accatastamento rappresenta la reale situazione di fatto. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: E (fg. 37 n.148 sub 6)

Abitazione sita a Ficulle (TR), Strada di Montiano snc

Trattasi una unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo

1 **Quota e tipologia del diritto**

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS - Residente a OMISSIS - Stato Civile : Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestato al catasto Fabbricati a : OMISSIS, proprietario per 1/2 e OMISSIS, proprietario per 1/2 - **foglio 37 particella 148 sub 6**, Strada di Montiano snc, piano primo, Categoria A/3, classe 2[^], consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 340,86. Confini : Confinante stessa ditta su più lati.

Conformità catastale : non sono state riscontrate difformità catastali, la planimetria di accatastamento corrisponde alla reale situazione di fatto. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: F (fg. 37 n.148 sub 7)

Fabbricati per attività agricole sito in Ficulle (TR), Strada di Montiano snc

1 **Quota e tipologia del diritto**

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964, proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ;

Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Confini : Confinante stessa ditta su più lati

Intestato al catasto Fabbricati a : OMISSIS, proprietario per 1/2 e OMISSIS, proprietario per 1/2 ; **foglio 37 particella 148, sub 7**, Strada di Montiano snc, piano S1-T e 1°, Categoria D/10, rendita catastale Euro 6.990,00

Conformità catastale : non sono state riscontrate difformità catastali, la planimetria di accatastamento corrisponde alla reale situazione di fatto. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G (terreni)

Terreni siti nel Comune di Ficulle (TR) : Località Poggio, Montiano, Torzolla, Torzollino, Quartaccio e Casalino

1 Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, nato a Roma il 20.02.1964 – proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ;

Codice Fiscale: OMISSIS - Residente a OMISSIS - Stato Civile : Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestati al Catasto dei Terreni del Comune di Ficulle a : OMISSIS, proprietario per 1/2 e OMISSIS, proprietario per 1/2.

1 A) foglio 23 del Comune di Ficulle, particella 153, sub A, qualità Bosco Ceduo, Classe 3[^], superficie catastale ha 1.07.30, R.D. Euro 5,54 - R.A. Euro 1,66

1 B) foglio 23, particella 153, sub B, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.25.80, R.D. Euro 6,00 - R.A. Euro 5,33.

2AA) foglio 23, particella 154, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.48.53, R.D. Euro 11,28 - R.A. Euro 10,03;

2 AB) foglio 23, particella 154, sub AB, qualità Pascolo Arborato, classe 2[^], superficie catastale ha 0.04.17, R.D- Euro 0,41 - R.A. Euro 0,22.

3) foglio 23, particella 155, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.02.30, R.D. Euro 0,71 - R.A. Euro 0,71.

4) foglio 23, particella 156, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.43.20, R.D. Euro 13,39 – R.A. Euro 13,39.

5) foglio 23, particella 163, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 1.10.80, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 22,89.

6 AA) foglio 23, particella 187, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale 04.47, R.D. Euro 1,04 - R.A. Euro 0,92;

6 AB) foglio 23, particella 187, sub AB, qualità Uliveto, classe 4[^], superficie catastale ha 0.26.33, R.D. Euro 3,40 - R.A. Euro 1,22;

6 AC) foglio 23, particella 187, sub AC, qualità Pascolo Arborato, classe 2[^], superficie catastale ha 0.05.80, R.D. Euro 0,57 - R.A. Euro 0,30.

7 AA) foglio 23, particella 188, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.29.10, R.D. Euro 6,76 - R.A. Euro 6,01;

7 AB) foglio 23, particella 188, sub AB, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 0.06.30, R.D. Euro 0,65 - R.A. Euro 0,29

8) foglio 23, particella 208, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.61.80, R.D. Euro 19,15 - R.A. Euro 19,15.

9) foglio 23, particella 234, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.0.80, R.D. Euro 0,25 - R.A. Euro 0,25.

10) foglio 23, particella 261, qualità Uliveto, classe 4[^], superficie catastale ha 0.05.50, R.D. Euro 0,71 R.A. Euro 0,26

11) foglio 23, particella 262, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.01.20, R.D. Euro 0,28 - R.A. Euro 0,25

12) foglio 23, particella 263, qualità Seminativo arborato, classe 4[^], superficie catastale ha 0.01.70, R.D. Euro 0,44 - R.A. Euro 0,44.

13) foglio 36, particella 23, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.14.20, R.D. Euro 4,40 - R.A. Euro 4,40.

- 14)** foglio 36, particella 24, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 11.18.30, R.D. Euro 57,76 - R.A. Euro 17,33.
- 15)** foglio 36, particella 60, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 12.52.50, R.D. Euro 64,69 - R.A. Euro 19,41.
- 16)** foglio 36, particella 61, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.18.60, R.D. Euro 0,96 - R.A. Euro 0,29.
- 17 AA)** foglio 36, particella 62, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.10.01, R.D. Euro 7,24 - R.A. Euro 5,17;
- 17 AB)** foglio 36, particella 62, sub AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0.64.69, R.D. Euro 13,36 - R.A. Euro 4,68.
- 18)** foglio 36, particella 63, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.43.20, R.D. Euro 103,54 - R.A. Euro 73,96.
- 19)** foglio 36, particella 64, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.58.30, R.D. Euro 42,15 - R.A. Euro 30,11.
- 20)** foglio 36, particella 65, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.33.70, R.D. Euro 1,74 - R.A. Euro 0,52.
- 21)** foglio 36, particella 103, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie catastale ha 5.72.00, R.D. Euro 58,08 - R.A. Euro 11,82.
- 22 A)** foglio 36, particella 104, sub A, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.13.60, R.D. Euro 9,83 - R.A. Euro 7,02;
- 22 AA)** foglio 36, particella 104, sub AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.66.93, R.D. Euro 3,46 - R.A. Euro 1,04;
- 22 AB)** foglio 36, particella 104, sub AB, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.10.07, R.D. Euro 7,28 - R.A. Euro 5,20;
- 22 B)** foglio 36, particella 104, sub B, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.56.50, R.D. Euro 2,92 - R.D. Euro 0,88;
- 22 C)** foglio 36, particella 104, sub C, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.06.90, R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 3,56.
- 23)** foglio 36, particella 137, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.96.20, R.D. Euro € 1,49 - R.A. Euro 0,50.
- 24)** foglio 37, particella 1, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.11.80, R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,18.
- 25)** foglio 37, particella 2, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.61.30, R.D. Euro 18,66 - R.A. Euro 5,60.
- 26)** foglio 37, particella 3, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.91.20, reddito dominicale: € €.28,26, reddito agrario: € €.28,26
- 27)** foglio 37, particella 4, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 38.60, R.D. Euro 3,39 - R.A. Euro 1,79.
- 28)** foglio 37, particella 5, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.36.90, R.D. Euro 98,98 - R.A. Euro 70,70.
- 29)** foglio 37, particella 8, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.55.50, R.D. Euro 17,20 - R.A. Euro 17,20.
- 30)** foglio 37, particella 9, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.07.20, R.D. Euro 15,87 - R.A. Euro 4,76.
- 31 AA)** foglio 37, particella 17, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.09.49, R.D. Euro 6,86 - R.A. Euro 4,90;
- 31 AB)** foglio 37, particella 17, sub AB, qualità Bosco ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.54.71, R.D. Euro 18,32 - R.A. Euro 5,50.
- 32)** foglio 37, particella 18, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.58.60, R.D. Euro 42,37 - R.A. Euro 30,26.
- 33)** foglio 37, particella 19, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.28.80, R.D. Euro

93,13 - R.A. Euro 66,52.

34) foglio 37, particella 22, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.61.10, R.D. Euro 44,18 - R.A. Euro 31,56.

35 AA) foglio 37, particella 23, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.33.35, R.D. Euro 24,11 - R.A. Euro 17,22

35 AB) foglio 37, particella 23, sub AB, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.05.55, R.D. Euro 1,72 - R.A. Euro 1,72

36 AA) foglio 37, particella 24, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.35.62, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 18,40;

36 AB) foglio 37, particella 24, sub AB, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.17.88, R.D. Euro 4,16 - R.A. Euro 3,69.

37) foglio 37, particella 65, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.30.50, R.D. Euro 22,05 - R.A. Euro 15,75.

38) foglio 37, particella 66, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.58.50, R.D. Euro 114,60 - R.A. Euro 81,86.

39) foglio 37, particella 67, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.29.60, R.D. Euro 6,88 - R.A. Euro 6,11.

40) foglio 37, particella 69, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.71.40, R.D. Euro 27,66, R.A. Euro 12,91.

41 AA) foglio 37, particella 70, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.84.57, R.D. Euro 61,15 - R.A. Euro 43,68;

41 AB) foglio 37, particella 70, sub AB, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.23.03, R.D. Euro 5,35 - R.A. Euro 4,76.

42) foglio 37, particella 143, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.30.60, R.D. Euro 94,43 - R.A. Euro 67,45.

43) foglio 37, particella 147, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.64.90, R.D. Euro 63,87 - R.A. Euro 29,81.

44 AA) foglio 37, particella 149, sub AA, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.52.04, R.D. Euro 58,89 - R.A. Euro 27,48;

44 AB) foglio 37, particella 149, sub AB, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.60.94, R.D. Euro 44,06 - R.A. Euro 31,47;

44 AC) foglio 37, particella 149, sub AC, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 12.07.32, R.D. Euro 62,35 - R.A. Euro 18,71.

45) foglio 36, particella 172, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 5.81.92, R.D. Euro 420,75 - R.A. Euro 300,54.

46) foglio 9, particella 174, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.44.10, R.D. Euro 0,23 - R.A. Euro 0,23 - intestato al Comune di Ficulle: diritto del concedente 1/1; OMISSIS, diritto di enfiteusi per 1/2; OMISSIS, diritto di enfiteusi per 1/2.

47) foglio 9, particella 175, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.01.30, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01 - Intestato al Comune di Ficulle: diritto del concedente 1/1; OMISSIS, diritto di enfiteusi per 1/2; OMISSIS, diritto di enfiteusi per 1/2.

Conformità catastale : La PAC (politica agricola comunitaria) al fine di erogare i contributi comunitari tramite l'AGEA cioè l'Agenzia regionale che eroga i contributi comunitari ha di fatto aggiornato la qualità di coltura pertanto alcune particelle sono state frazionate ed individuate con lettere maiuscole a secondo della qualità di coltura corrispondente senza provvedere al frazionamento catastale. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2.

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione agricola costituito da più particelle di terreno di diversa qualità di coltura per una superficie catastale complessiva di ha.84.69.12.

In base alla qualità di coltura rilevata dalle visure catastali si è potuto accertare che predomina il bosco ceduo (ha.54.68.16), il vigneto (ha.15.56.07), il seminativo e seminativo arborato

(ha.5.67.06), l'uliveto (ha.4.85.16), l'incolto produttivo (ha.1.41.60) e in misura minore il pascolo e il pascolo arborato (ha.0.54.87). Nella realtà, a seguito del sopralluogo effettuato, nonché sulla base delle informazioni raccolte, la situazione di fatto è diversa dovute a scelte aziendali da parte della proprietà. Il vigneto rappresenta l'indirizzo colturale predominante, si estende per una superficie di circa 16,7 ettari (come da dichiarazione del Sig. OMISSIS in sede di sopralluogo) producendo principalmente vino rosso I.G.T. ed è costituito dai seguenti vitigni : Sauvignon, Cabernet, Montepulciano e Merlot. Il sistema di allevamento è il "cordone speronato". Il vigneto trovasi nel pieno regime produttivo. La proprietà è costituita oltre che dai terreni anche da alcuni fabbricati destinati alla trasformazione delle uve in vino (cantina), locali per la rimessa delle macchine agricole al servizio dell'attività viti-vinicola, da fabbricati destinati ad attività ricettiva (ristorante e agriturismo). La cantina e la rimessa attrezzi sono di nuova costruzione mentre gli altri fabbricati sono dei vecchi casolari ristrutturati ed adattati all'attività ricettiva.

Caratteristiche della zona: agricola di pregio. Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche delle zone limitrofe : agricole

Importanti centri limitrofi : Orvieto, Città della Pieve, Chiusi, Cortona, ecc.

Attrazioni storiche e paesaggistiche : Orvieto.

Principali collegamenti pubblici : bus di linea extraurbano che collega il paese di Ficulle con la Città di Orvieto.

3.

STATO DI POSSESSO

Corpi : A - B - C - D - E - F - G

Rimessa macchine agricole (**foglio 36 n.171**), magazzino per rimessaggio pompa per l'irrigazione (**foglio 36 n.173**), fabbricato per attività agrituristica (**foglio 37 n.142**), fabbricato per attività ricettiva (ristorante - **foglio 37 n.148 sub 5**), abitazione (**foglio 37 n.148 sub 6**), fabbricato per attività agricola (cantina - **foglio 37 n.148 sub 7**) e terreni aventi destinazione agricola ; tutti i beni di cui sopra sono ubicati nel Comune di Ficulle (TR) e occupati dalla **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 19.12.2019 al canone annuo di €.20.000,00 con cadenza trimestrale di pagamento. **Il canone di locazione è considerato non equo rispetto al valore dell'intero compendio immobiliare.**

Note: Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 al n.12886/9096. Durata del contratto: anni 18 con decorrenza 1° gennaio 2020, scadenza 31.12.2037.

Data del rilascio : 01.12.2037. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 **Iscrizioni :**

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. ; derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento contro **OMISSIS**; Importo capitale : €.2.000.000,00 ; garanzia : €.4.000.000,00 ; a rogito di Dr. Alessandro Pongelli, Notaio in Orvieto del 06.08.2002 rep. 59672 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data **30.08.2002** al n. **9059** R.G. e **1795** R.P..

Note : Ipoteca della durata di anni 15.

L'ipoteca grava sui seguenti beni siti a Ficulle : foglio 23, particelle 153-154-155-156-163 187-188-208-234 ; foglio 36 particelle 103-104-137-22-23-24-60-61-62-63-64-65; foglio 37 particelle 1-17-18-19-2-20-21-22-23-24-25-3-4-5-6-65-66-67-69-7-70-8-9 ; foglio 9 particelle 174 e 175.

- **Ipoteca volontaria** a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Banca per l'Impresa S.p.A. con sede a Firenze, contro **OMISSIS** ; derivante dalla concessione a garanzia di

mutuo; importo capitale €1.000.000,00; importo a garanzia: €2.000.000,00 ; rogito Dr. Alessandro Pongelli Notaio in Orvieto del 03.05.2005 Rep. n.76791/6728 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data **16.05.2005 al n. 5872 R.G. e 1357 R.P.** Note : Ipoteca della durata di anni 27.

- **Ipoteca volontaria** a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Banca per l'Impresa S.p.A. con sede a Firenze, contro **OMISSIS e Az. Agr. OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS** con Sede a Ficulle (TR) quale debitore non datore di ipoteca ; derivante dalla concessione a garanzia di mutuo; importo capitale €2.900.000,00 ; importo a garanzia : €5.800.000,00 ; rogito Dr. Alessandro Pongelli Notaio in Orvieto del 03.05.2005 Rep. n.76792/6729 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data **16.05.2005 al n. 5873 R.G. e 1358 R.P.** Note: Ipoteca della durata di anni 27.

- **Ipoteca volontaria** a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A.- Banca per l'Impresa S.p.A. con sede a Firenze contro **OMISSIS e Az. Agr. OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS** con Sede a Ficulle (TR) quale debitore non datore di ipoteca ; Importo capitale €400.000,00 ; Importo a garanzia €800.000,00 ; rogito Dr. Canape Alberta, Notaio in Città della Pieve del 04.12.2007 Rep.321/241 ; Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data **15.06.2007 al n.7365 R.G. e 1833 R.P.** Note: Ipoteca della durata di anni 30.

- **Ipoteca volontaria** a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (domicilio ipotecario eletto a Perugia Via XX Settembre n.77) contro **OMISSIS e Az. Agr. OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS** con Sede a Ficulle (TR) quale debitore non datore di ipoteca ; Importo capitale €450.000,00 ; Importo a garanzia €900.000,00 ; rogito Dr. Canape Alberta, Notaio in Città della Pieve del 04.12.2007 Rep.533/414 ; Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 10.12.2007 al n.15561 R.G. e **3738 R.P.**

4.2.2 Pignoramento :

- Pignoramento a favore di **NOSTOS SPV S.r.l.** contro **OMISSIS e OMISSIS** ; rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 05.02.2022 n.219 ; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 18.02.2022 al n. **1699 R.G. e 1208 R.P.**

4.2.3 Altre trascrizioni : contratto di affitto a favore della OMISSIS

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : nessuna.

4.3 Misure Penali : nessuna

5. Altre informazioni per l'acquirente : **Spese di gestione condominiale:**

Corpo : A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : SI

Attestazione Prestazione Energetica e Indice di prestazione energetica : l'unità immobiliare rientra fra gli immobili in cui non è necessario produrre l'APE in caso di vendita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11")

Corpo : B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica e indice di prestazione energetica : l'unità immobiliare rientra fra gli immobili in cui non è necessario produrre l'APE in caso di vendita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11")

Corpo : C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : **si**, limitatamente ai locali siti al piano

terra. Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: **G** - l'unità immobiliare, anche se è censita come D/10, al momento della vendita necessita dell'A.P.E

Note Indice di prestazione energetica : nel contratto di affitto stipulato tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con la OMISSIS sono stati allegati gli attestati di prestazione energetica valevoli per un anno, quindi scaduti nel 2020.

Dalla visione è stato possibile ricavarne l'indice di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli e neanche il diritto di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11").

Corpo : D

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : **si**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: **G** ; l'unità immobiliare, anche se è censita come D/10, al momento della vendita necessita dell'A.P.E

Note : Indice di prestazione energetica : nel contratto di affitto stipulato tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con la OMISSIS sono stati allegati gli attestati di prestazione energetica con validità pari ad un anno, quindi scaduti nel 2020. Dalla visione è stato possibile ricavarne l'indice di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11").

Corpo : E

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : **no**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: **G** ; l'unità immobiliare è censita come A/3, al momento della vendita necessita dell'A.P.E.

Note Indice di prestazione energetica : nel contratto di affitto stipulato tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con la OMISSIS sono stati allegati gli attestati di prestazione energetica valevoli per un anno, quindi scaduti nel 2020. Dalla visione è stato possibile ricavarne l'indice di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11").

Corpo : F

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di beni privi di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : **si** ; limitatamente al piano terra.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: **G** - l'unità immobiliare, anche se è censita come D/10, al momento della vendita necessita dell'A.P.E

Note Indice di prestazione energetica : nel contratto di affitto stipulato tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con la OMISSIS sono stati allegati gli attestati di prestazione energetica valevoli per un anno, quindi scaduti nel 2020. Dalla visione è stato possibile ricavarne l'indice di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11").

Corpo : G

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di terreni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : **si** ; limitatamente ai terreni facilmente accessibili e con giacitura in piano.

Attestazione Prestazione Energetica : trattasi di terreni.

Indice di prestazione energetica: trattasi di terreni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione a favore dello Stato. Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 06.09.2022 allegata alla Consulenza (allegati "10 e 11").

6. Attuali e precedente proprietari :

Proprietari attuali : **OMISSIS**, nato a Roma il 20.02.1964, proprietario per 1/2; **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2.

Dal **16/01/2011** ad oggi in forza di **denuncia di successione** di **OMISSIS** nato a Roma il 10.12.1935, Codice C.F. **OMISSIS**, registrata all'Ufficio del Registro di Orvieto, in data 15.01.2013, al n. 15/9990 ; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Terni in data 15.03.2013, al n. 2832/1960 R.P..

Note: Risulta trascritta in data 15.10.2021 al n.11199/8538 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di **OMISSIS** nato il 10.12.1935 a Roma, da parte degli eredi Sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** - atto Notaio Canape Alberta con sede in Città della Pieve (PG) del 19.12.2019.

Proprietario ante ventennio : **OMISSIS**, nato a Roma il 10.12.1935, proprietario per 1/1 dal **25.07.1974** fino al **16.01.2011**. In forza di **atto di donazione** a rogito di Dott. Antonelli C. Notaio in Orvieto, Rep.n. 11872 ; registrato a Ufficio del Registro di Orvieto, in data 29.07.1974, al n.758; trascritto a presso la Conservatoria dei RR.II di Terni, in data 31.07.1974, al n.5300/4451.

Note: La donazione, a favore del Sig. **OMISSIS**, da parte di **OMISSIS**, ha avuto per oggetto i seguenti beni : foglio 36 di Ficulle particelle 22-23-24-60-61-62-63-64-65-103-104-137; foglio 37 di Ficulle particelle 19-20-21-22-23-24-25-70.

Proprietario ante ventennio : **OMISSIS** nato a Roma il 10.12.1935, proprietario 1/1 dal **18.02.1965** al **16.01.2011**. In forza di **atto di compravendita** a rogito di Dr. Sveno Quaranta, Notaio in Ficulle, Rep. n. 1734/1111 ; trascritto a presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 19.02.1965, al n. 189/186.

Note: Con l'atto di compravendita a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, venivano acquistate le particelle 153-154-155-156-163-187-188 e 208 del foglio 23 di Ficulle.

Proprietario ante ventennio : **OMISSIS**, nato a Roma il 10-12-1935, dal **18.02.1977** al **16.01.2011**. In forza di successione in morte di **OMISSIS**, nato a Ficulle il 20-12-1897 e deceduto in data 18.02.1977 ; registrata all'Ufficio del Registro di Orvieto in data 11.08.1977, N.57 Vol.223 ; trascritta a presso la Conservatoria dei RR.II di Terni, in data 06.12.1977, al n. 6678/5555.

Note: La successione a favore del Sig. **OMISSIS** ha avuto per oggetto le particelle 174 e 175 del foglio 9 di Ficulle.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Rimessa macchine agricole sita a Ficulle (TR), Strada di Montiano snc. (**fg. 36 n.171**)

Numero pratica: Concessione Edilizia N.03/2003 del 19.02.2003 e successiva variante n.13 del 24.05.2003.

Intestazione: **OMISSIS**

Per lavori: Costruzione di un manufatto da destinare a rimessa macchine agricole

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità è stata rilasciata l'11.09.2004 prot. n.5308.

Dati precedenti relativi al corpo : **A**

Magazzino (rimessa pompa per irrigazione) sito a Ficulle : Strada Montiano snc. (**fg. 36 n.173**)

Numero pratica: Permesso di Costruire N.07/2004 del 06.08.2004

Intestazione: **OMISSIS**.

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: Costruzione per realizzazione locale tecnico per pompe irrigazione a goccia.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 17.02.2004 al n. di prot.983

Rilascio in data 06.08.2004.

L'agibilità : in attesa di ricevere copia della relativa certificazione.

Dati precedenti relativi al corpo : **B**

Fabbricato per attività ricettiva (**agriturismo - fg. 37 n.142**) sito a Ficulle : Vocabolo Casalino snc
Numero pratica: C.E. N.15/2002 del 18.05.2002 e successiva variante S2/2003/S del 07.04.2003
Rilasciata a **OMISSIS**.

Tipo pratica : Concessione Edilizia.

Per lavori: "Ristrutturazione con ampliamento casa rurale da adibire a fini agrituristici"

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento.

Presentazione della C.E. il 24.09.2001 prot. n.5850 ; la variante in data 03.03.2003 prot. n.1261.

Rilascio della C.E. il 18.05.2002 ; mentre la variante il 07.04.2003.

Abitabilità o agibilità rilasciata in data 30.07.2003 al prot. n.3963 del 16.07.2003.

Piscina

Numero pratica Edilizia : Permesso di costruire N.19/2003, prot.1261 del 03.03.2003.

Rilasciata a **OMISSIS**.

Tipo pratica : Permesso di Costruire.

Per lavori: "Realizzazione di una piscina"

Numero pratica Edilizia : N.53/2003, Permesso di costruire n.13/2004/TUR del 20.08.2004.

Rilasciata a **OMISSIS**.

Tipo pratica : Permesso di Costruire.

Per lavori: "Realizzazione annesso per rimessa attrezzature da giardino per piscina"

Abitabilità o agibilità rilasciata in data 10.05.2005.

Dati precedenti relativi al corpo : **C**

Fabbricato per attività ricettiva (**ristorante – fg. 37 n.148 sub 5**) sito a Ficulle, Strada di Montiano snc
Numero pratica: Permesso di Costruire N.18/2005/TUR prot.n.1918 del del 23.03.2005 e successiva D.I.A. prot.660 del 05.02.2007 per cambio di destinazione d'uso, del locale posto al piano terra nel corpo principale dell'edificio di cui sopra (sito in Loc. Montiano di proprietà OMISSIS e OMISSIS), definito, nello stato assentito, come spazio comune alle unità 2-3-4-5" che assumerà la destinazione d'uso di "sala per ristorazione"

Intestazione: **OMISSIS** e successivamente **OMISSIS** e **OMISSIS** (D.I.A.)

Tipo pratica: C.E., Permesso di Costruire e D.I.A.

Per lavori: Ristrutturazione parziale di un fabbricato ed ampliamento di un fabbricato rurale ai fini agrituristici.

Oggetto: " Variante n.3 alla C.E. n.30 del 30.08.2001, per ristrutturazione parziale ed ampliamento fabbricato rurale ai fini agrituristici".

Presentazione in data 22.03.2005 al prot. n.1918.

Rilascio in data 23.03.2005.

Abitabilità o agibilità del 14.08.2007.

Dati precedenti relativi al corpo : **D**

Fabbricato residenziale (**fg. 37 n.148 sub 6**) sito a Ficulle, Strada di Montiano snc

Numero pratica: Permesso di Costruire N.12/2004/TUR - Pratica Edilizia N.15/2004 prot.4826 del 14.08.2004

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato rurale esistente.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14.08.2004 al n. di prot.4826

Rilascio in data 20.08.2004

Abitabilità o agibilità rilasciata in data 11.08.2004 al prot. n.5320

Dati precedenti relativi al corpo : **E**

Fabbricato per attività agricola (**cantina - fg. 37 n.148 sub 7**) sito a Ficulle, Strada di Montiano snc

Numero pratica edilizia : C.E. n.30 del 30.08.2001, C.E. n. 12 del 24.05.2003, Permesso di Costruire art.

10 D.P.R. 380/01, art.48 L.R. n.1/2002, N.12//2004 TUR del 20.08.2004.

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia e Permesso a costruire.

Per lavori di : "Realizzazione di un nuovo fabbricato per l'avviamento di attività agricola legata alla coltivazione, produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli"

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità o agibilità rilasciata in data 18.04.2005.

Dati precedenti relativi al corpo : **F**

7.1 Conformità edilizia:

Autorimessa macchine agricole (**fg. 36 n.171**) - **Dati relativi al corpo : A**

Non sono state riscontrate delle difformità : quanto realizzato corrisponde alle tavole progettuali.

Magazzino rimessa pompa irrigazione (**Fg.36 n.173**) - **Dati relativi al corpo : B**

Non sono state riscontrate difformità edilizie. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Fabbricati per attività agrituristica (**Fg. 37 n.142**) - **Dati relativi al corpo : C**

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche pertanto si dichiara la conformità edilizia.

Fabbricato per attività agricole (**ristorante – Fg. 37 n.148 sub 5**) - **Dati relativi al corpo : D**

Dal confronto fra quanto realizzato e il progetto rilasciato dal Comune di Ficulle non sono state rilevate delle difformità quindi si dichiara la conformità edilizia.

Abitazione (**Fg.37 n.148 sub 6**) - **Dati precedenti relativi al corpo : E**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto fra quanto realizzato e il progetto rilasciato dal Comune di Ficulle non sono state rilevate delle difformità quindi si dichiara la conformità edilizia.

Fabbricato per attività agricole (cantina **Fg. 37 n.148 sub 7**) - **Dati relativi al corpo: F**

Non sono state riscontrate difformità. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica :

Autorimessa (**fg. 36 n.171**) - dati relativi al corpo : **A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. n.30 del 22 aprile 2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: dal confronto fra lo stato di progetto e quanto realizzato non si riscontrano delle difformità pertanto il si dichiara la conformità urbanistica.

Magazzino - rimessa pompa irrigazione (**fg. 36 n.173**) - **Dati relativi al corpo : B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. N.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	" E " - Zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità : Nessuna. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Fabbricati per attività agrituristica (fg. 37 n.142) - Dati relativi al corpo : C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. n.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	E - Zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità : nessuna. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Fabbricato destinato a ristorante (fg. 37 n.148 sub 5) - Dati relativi al corpo : D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. N.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	Zona E - Agricola

Note sulla conformità : non sono state riscontrate difformità urbanistiche. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Abitazione (fg. 37 n.148 sub 6) - Dati relativi al corpo : E

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. N.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	Zona E - Agricola

Note sulla conformità : nessuna. Non sono state riscontrate difformità urbanistiche. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Fabbricato per attività agricole - cantina (fg. 37 n.148 sub 7) - Dati relativi al corpo : F

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. N.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	Zona E - Agricola

Note sulla conformità : non sono state riscontrate difformità.

Terreni agricoli - Dati relativi al corpo : G

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. N.30 del 22 aprile 2009
Zona omogenea:	Zona E - Agricola

Note sulla conformità : nessuna.

Note generali sulla conformità : nel contratto di affitto stipulato tra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con la OMISSIS è stato allegato un Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato "24"**) datato 10.09.2019 rilasciato dal Comune di Ficulle avente validità di un anno ; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico è risultato che il Piano Regolatore Generale del Comune di Ficulle - parte strutturale - non ha subito variazioni, pertanto rimangono valide le prescrizioni urbanistiche contenute nel certificato di cui sopra.

Rimessa macchine agricole di cui al punto A (fg.36 n.171)

Descrizione

Trattasi di un locale destinato a rimessa attrezzi agricoli realizzato con struttura portante prefabbricata in

carpenteria metallica su fondazioni continue in c.a. e con sovrastanti capriate, tamponato con blocchetti di tufo della superficie di mq. 174,00, con altezza ai lati pari a m.3,95 mentre al colmo è m.5,20. All'interno è stato ricavato un locale della superficie di mq.17,00 destinato ad officina. Il pavimento è in battuto di cemento. Il manto di copertura è in lamiera di fibro-cemento colorate. Completano il tetto i canali di gronda e i discendenti. Sono presenti due ingressi, entrambi carrabili dotati di porte in ferro di ampia metratura tali da consentire un'agevole ingresso/uscita delle macchine agricole. L'apertura è a scorrimento orizzontale. Le finestre, pari a n.8, sono in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario 1/2; Codice Fiscale: OMISSIS - residente a OMISSIS e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2, Codice Fiscale : OMISSIS - residente a OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **191,00** - E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2003 ed è composto da un solo piano. Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Magazzino di cui al punto B (fg.36 n.173)

Trattasi di un modesto manufatto della superficie di mq.14,40 destinato, in passato, ad ospitare la pompa per irrigare il vigneto attingendo l'acqua da un laghetto che raccoglieva le acque piovane per essere poi distribuita, nel periodo estivo, ad un sistema di irrigazione fisso a goccia previo filtraggio delle acque stesse. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo, con tetto a capanna e copertura con tegole di laterizio alla "romana" su solaio in latero-cemento. La porta e la finestra sono in acciaio verniciato. Attualmente l'impianto non è funzionante. Nella foto allegata e più precisamente nel lato retro nella muratura portante risulta la presenza di una lesione verticale.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS : Codice Fiscale: OMISSIS - residente a OMISSIS, proprietario per 1/2 e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 : Codice Fiscale : OMISSIS - residente a OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **14,40** - E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2004 ; ha un'altezza utile interna di circa h.2,22 ai lati e al colmo h.2,78. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra. Stato di manutenzione generale: **mediocre**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Fabbricati per attività agrituristica di cui al punto C (fg.37 n.142)

Trattasi di una unità immobiliare ricavata da un ex fabbricato colonico, previo intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento, avente una struttura portante in muratura blocchetti e rivestiti con pietra locale. Si compone di due corpi separati fra loro, destinati ad attività ricettiva (agriturismo). Il primo corpo è disposto su due piani : piano terra e piano primo collegati fra loro tramite una scala interna a vista che si diparte dal locale soggiorno, protetta da ringhiera in ferro. Al piano terra troviamo quattro locali con destinazione residenziale (ingresso-tinello, cucina, soggiorno e camera oltre al bagno e disimpegno. Nel vano soggiorno è presente un camino in pietra serena di ottima fattura. Il piano primo, destinato a zona notte, è costituito da quattro camere da letto di cui due con bagno interno mentre le altre due sono servite da un bagno esterno.

In una camera è presente un modesto vano destinato a spogliatoio. Il corridoio e i disimpegni permettono un'efficiente distribuzione dei locali nonché un razionale utilizzo degli spazi. Il tetto è a capanna con manto di copertura costituito da coppo su tegola piana (tetto alla romana). I soffitti sono inclinati e realizzati con correnti in legno con sovrastante pianella in laterizio. In una camera i correnti sono sostenuti da travi in legno a vista di ottima fattura. Le altezze variano da un massimo di m.4,15 ad un minimo di m.2,70. Il secondo corpo è costituito da un unico piano (terra) chiamato, per facilitarne la distinzione, "dependance" ; si compone di due locali il primo utilizzato a caldaia e autoclave di mq. 11,12 mentre l'altro vano ha una destinazione ricettiva e si compone di una vano camera con annesso bagno con una superficie totale pari a mq. 17,00 circa; le altezze variano da un massimo di m.3,40 ad un minimo di m.2,50.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario ½; Codice Fiscale: OMISSIS- Residente a OMISSIS. Eventuali comproprietari :

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per ½;

Codice Fiscale: OMISSIS - Residente a OMISSIS.

Superficie complessiva di circa **197,00** - E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato nell'anno 2002 ; ha un'altezza utile interna di circa m.3,00 al piano terra per i locali tinello e cucina e m.2,85 per i locali destinati a soggiorno, camera e disimpegno mentre al piano primo le altezze variano da un minimo di m.2,68 ad un massimo di m.4,15.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra.

Esternamente è presente una piscina al servizio degli ospiti dell'agriturismo con relativo annesso per la rimessa delle attrezzature da giardino e per la piscina.

Stato di manutenzione generale: **buono**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	coevo con la ristrutturazione del fabbricato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL con relativo bombolone e termosifoni in ghisa
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	coevo con la ristrutturazione del fabbricato
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina (P. terra)	superficie netta	10,65	1,00	10,65
Tinello (P. terra)	superficie netta	22,25	1,00	22,25
Soggiorno (P. terra) compreso vano scala	superficie netta	37,82	1,00	37,82
Camera (P. terra)	superficie netta	11,80	1,00	11,80
Bagno e disimpegno (P.T.)	superficie netta	6,20	1,00	6,20
Camera (P. primo)	superficie netta	11,92	1,00	11,92
corridoio (P. primo)	superficie netta	6,35	1,00	6,35
Camera (P. primo)	superficie netta	14,00	1,00	14,00
Camera (P. primo)	superficie netta	12,94	1,00	12,94
Bagno e disimpegno P.1	superficie netta	5,73	1,00	5,73
Disimpegno (P. primo)	superficie netta	6,26	1,00	6,26
Bagno P.1°	superficie netta	5,24	1,00	5,24
Camera, bagno e spogliatoio (P.1°)	superficie netta	21,00	1,00	21,00
Dependance camera e bagno	superficie netta	17,00	1,00	17,00
locale caldaia	superficie netta	11,12	1,00	11,12

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano terra del fabbricato principale ha una superficie di **mq.88,72** ; il piano primo ha una superficie di **mq.83,44**. Il secondo fabbricato (dependance) costituito da camera con bagno e locale caldaia ha una superficie, rispettivamente di **mq.17,00** circa e **mq.11,12**.

Fabbricato per attività agrituristica (ristorante) di cui al punto D (fg.37 n.148 sub 5)
Descrizione

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano terra, inserita in un fabbricato costituito da due piani, destinata ad attività turistica/ricettiva (ristorante) collegata all'indirizzo produttivo dell'azienda agricola e più precisamente: ricevimenti, degustazioni dei prodotti aziendali, manifestazioni enogastronomiche, eventi, ecc.. Si compone di un ampio locale destinato ad hall-sala da pranzo con ingresso autonomo dall'esterno direttamente dal portico, con attigui locali ripostiglio, bagno e relativo antibagno, un vano cucina con modesto locale accessorio, un'ampia sala da pranzo con bagno e antibagno e vano cantina con ingresso dall'esterno. Esternamente è presente la scala che permette l'accesso ad un'altra unità immobiliare (foglio 37, particella 148 sub 6) ubicata al piano superiore. Nel sottoscala sono state allocate le caldaie al servizio delle due unità immobiliari. Nella sala da pranzo è stato realizzato un ampio camino con la possibilità di poterci stare all'interno seduti nei lati tipico dei casali umbri. Completano l'unità

immobiliare le sistemazioni esterne finalizzate a migliorare l'amenità dei luoghi.

La struttura portante in muratura a faccia vista, la copertura a due falde con copertura in coppi anticati, il vano sala da pranzo di ampia superficie la copertura è a falda unica. I bagni, al servizio delle due sale da pranzo, sono dotati di antibagno e completi dei sanitari tipici dei locali destinati alle attività ricettive.

Nel complesso la ristrutturazione ha permesso il recupero di un fabbricato rurale dandogli "nuova vita" il tutto nel rispetto dell'ambiente attraverso un intervento edilizio con l'utilizzo di materiali recuperati o anticati.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario ½ -Codice Fiscale: OMISSIS - residente a OMISSIS e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2; Codice Fiscale: OMISSIS - residente a OMISSIS.

Superficie complessiva di circa **mq.142,74**, al netto del portico.

L'unità immobiliare è posta al piano terra ; l'edificio è stato ristrutturato negli anni 2005-2007.

L'altezza interna è di m.2,70 fatta eccezione per la sala da pranzo che è risultata pari a m.3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale : **buono**.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	coevo all'epoca della ristrutturazione
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in ghisa alimentati a gas GPL
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione	coevo all'epoca della ristrutturazione
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Abitazione di cui al punto E (fg.37 n.148 sub 6)

Descrizione

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano primo inserita in un fabbricato realizzato con struttura

portante in muratura di pietra locale destinata a civile abitazione. Si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, spogliatoio, corridoio-disimpegno e loggia-ballatoio. Completa l'unità immobiliare un vano sottotetto non praticabile. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna coperta. Nel vano soggiorno è presente un camino di vecchia fattura. I pavimenti sono di mattonelle di graniglia. Infissi esterni in legno con doppio vetro con portoncino d'ingresso in legno. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato. Il bagno è completo dei sanitari (vasca da bagno). La scala esterna coperta, con ballatoio di arrivo; la finestra che affaccia sulla loggia è protetta con grata di ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario ½; - Codice Fiscale: **OMISSIS** - residente a **OMISSIS** e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per ½; Codice Fiscale: **OMISSIS** - residente a **OMISSIS**.

Superficie complessiva di circa **mq. 75,20**, oltre a **mq.9,75** di loggia esterna.

E' posto al piano primo. L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2004; ha un'altezza utile interna di m.2,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	coevo all'epoca della ristrutturazione
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Fabbricati per attività agricole - Cantina di cui al punto F (fg.37 n.148 sub 7)

Descrizione:

Trattasi di un edificio di nuova costruzione, realizzato con una struttura portante in c.a., costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppatosi su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, destinato alla lavorazione del principale prodotto aziendale (uva). Il piano seminterrato, della superficie di mq. 334,46 si compone di due ampi corpi così suddivisi: un locale per l'affinamento del prodotto vino (mq.267,89) con annesso locale per l'imbottigliamento di mq.66,57, attualmente utilizzato come magazzino; l'altezza è pari a m.3,97, oltre ad un ampio locale, della superficie di mq.347,49 con altezza di m.4,57, destinato ad ospitare le barrique. Si accede al piano seminterrato tramite un vano scala. Inoltre vi si accede dall'esterno mediante quattro ampi accessi protetti da porte in ferro. Una rampa carrabile lo collega con il piano di campagna. Il piano terra è così suddiviso: parte è destinato alla lavorazione delle uve e si compone di una superficie esterna coperta da una tettoia dove arrivano le uve raccolte per essere sottoposte ad una prima lavorazione della superficie di mq.85,00; segue un ampio locale della superficie di mq.239,59 dell'altezza di m.8,10, dove avviene lo stoccaggio del prodotto e la successiva fase di vinificazione corredato di ampio accesso carrabile. Attiguo al locale stoccaggio è presente un ampio locale destinato a magazzino, della superficie di mq.231,42, dotato di bagno. Una parte della superficie ha una copertura a capanna e le altezze variano da un minimo di m.3,30 all'intradosso e m.4,95 al colmo, la restante superficie ha una copertura in

piano con un'altezza di m.3,20. La restante superficie del piano terra, con accesso indipendente dall'esterno dopo aver superato un locale ingresso-disimpegno, è destinata alla vendita e alla degustazione dei prodotti enologici (mq.76,46), completa quest'angolo di esposizione-vendita un locale ufficio (14,04) con ingresso anche dall'esterno, con adiacente W.C. (mq.3,07). Il piano primo ubicato al di sopra di parte del locale magazzino, accessibile tramite una scala interna in ferro, della superficie complessiva di mq.107,57, si compone di un ampio locale (sgombero-deposito occasionale) mq.85,54, un locale laboratorio di mq.15,42 e due locali ripostiglio e W.C., rispettivamente di mq.3,14 e mq.3,47. La copertura è sostenuta da capriate in legno lamellare. Nel locale degustazione prodotti enologici il pavimento è in cotto, gli infissi in alluminio con doppio vetro e apertura a "vasistas". Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori. La copertura del piano primo è a capanna con altezza minima pari a m.2,25 mentre quella al colmo è pari a m.3,62.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario ½; Codice Fiscale: **OMISSIS** - residente a **OMISSIS** e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per ½, Codice Fiscale: **OMISSIS** - Residente a **OMISSIS**.

Superficie complessiva di circa mq **1.450,00**

E' posto al piano seminterrato, terra e primo. L'edificio è stato costruito negli anni 2001-2005.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra due e uno interrato.

Stato di manutenzione generale: **buono**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	coevo all'epoca della realizzazione.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, nella sala degustazione e vendita prodotti enologici e ufficio
Tipologia di impianto	alimentato a gas GPL con termoconvettori.
Stato impianto	funzionante.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	E' presente solo il vano mentre l'ascensore non risulta installato
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Terreni agricoli di cui al punto G

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione agricola costituito da più particelle di terreno di

diversa qualità di coltura per una superficie catastale complessiva di ha.84.69.12. In base alle qualità di coltura rilevate dalle visure catastali si evidenzia che predomina il bosco ceduo (ha.54.68.16) a seguire il vigneto (ha.17.52.97), poi il seminativo e seminativo arborato (ha.5.66.66), l'uliveto (ha.4.85.16), l'incolto produttivo (ha.1.41.60) e in misura minore il pascolo arborato (ha.0.54.57). Le superfici di cui sopra sono il risultato dei frazionamenti delle particelle eseguiti dall'AGEA in base alla qualità di coltura. A seguito del sopralluogo effettuato, nonché sulla base delle informazioni raccolte, la situazione di fatto è diversa dovuta a scelte aziendali da parte della proprietà. Il vigneto rappresenta l'indirizzo colturale predominante, si estende per una superficie di 16,7 ettari circa producendo principalmente vino rosso I.G.T., è costituito dai seguenti vitigni Sauvignon, Cabernet, Montepulciano e Merlot. Il sistema di allevamento è il "cordone speronato". Il vigneto trovasi nel pieno regime produttivo. L'uliveto in produzione ha una superficie di circa ettari 2 ed è costituito dalle seguenti Cultivar : Frantoio, Leccino, Moraiolo e Pendolino ; i boschi della superficie di circa 55 ettari, costituiti da essenze arboree locali (quercia, leccio) per circa un 50% è in fase di ricrescita in quanto tagliato di recente mentre la restante superficie è prossima al taglio, le altre superfici (seminativo, seminativo arborato, pascolo e pascolo arborato, incolti produttivi) per scelta aziendale sono incolti.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, proprietario $\frac{1}{2}$; Codice Fiscale: **OMISSIS** - residente a **OMISSIS** e **OMISSIS**, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per $\frac{1}{2}$; Codice Fiscale: **OMISSIS** - residente a **OMISSIS**.

Superficie complessiva di circa ha. **84.69.12**

Il terreno, costituito da più particelle, risulta avere una forma irregolare ; inoltre è una proprietà "polverizzata" in quanto ubicata in zone diverse fra loro. C'è da sottolineare che il centro aziendale produttivo è ubicato in località Montiano e Casalino dove sono concentrati sia i fabbricati che i vigneti. L'orografia è collinare con sistemazioni agrarie a rittochino tipica dei terreni collinari del centro Italia. La tessitura prevalente argillosa-sabbiosa

Sistemi irrigui presenti : impianto fisso di irrigazione a goccia attualmente non funzionante a causa delle scarse piogge che un tempo alimentavano un laghetto collinare che, attraverso un sistema di pompaggio/filtraggio permetteva di irrigare il vigneto nei momenti di siccità.

Colture erbacee i seminativi sono lasciati incolti

Colture arboree vigneto e uliveto. Selvicolture Nei terreni boschivi predominano le essenze tipiche della zona cioè la quercia roverella e il leccio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per attribuire ai beni il loro più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato" per i terreni e il "più probabile valore di costo per i fabbricati". Il primo criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nelle zone periferiche del Comune di Ficulle ed in particolare in zona agricola di cui si conoscono i prezzi unitari ; mentre per il secondo criterio il sottoscritto ha tenuto conto dei più probabili costi di costruzione per edifici (capannoni, locali tecnici e fabbricato polifunzionale) come quelli in oggetto deprezzati in base alla vetustà. Per il primo criterio si è preso in considerazione immobili aventi una destinazione urbanistica "agricola", riguardanti beni simili a quelli da stimare mentre il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per valori tipici tenuto conto della loro diversa qualità di coltura. Il procedimento per valori tipici consiste nel suddividere il complesso dei terreni in base alla qualità di coltura (bosco ceduo, vigneto, uliveto, seminativi, pascolo, ecc.) per poi applicare i probabili valori unitari in base ai prezzi verificatisi in zona per beni simili. Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato dei terreni in base alla loro qualità o destinazione di coltura (bosco, seminativo, vigneto, uliveto, ecc.). Il secondo criterio applicato per i fabbricati è il più probabile valore di costo e si differenzia dal precedente proprio perché trattandosi di fabbricati pur avendo una destinazione ricettiva (**ristorante - fg.37 particella 148 sub 5**), residenziale (**fg.37 particella 148 sub 6**) ed attività di trasformazione del prodotto aziendale principale uva in vino (**fg.37 particella 148 sub 7**) realizzati in zona agricola al servizio diretto dell'attività produttiva, quindi con destinazione strettamente legata alla funzioni per la quale vennero

edificati (cantina e relativi locali accessori) o ristrutturati (fabbricato destinato parte a civile abitazione e parte ad attività ricettiva - ristorante), non avendo un mercato specifico vengono valutati in base al più probabile valore di costo che oggi si dovrebbe sostenere per realizzarli/ristrutturarli, deprezzato in base alla vetustà. Nel valore unitario applicato e ritenuto congruo il sottoscritto ha ricompreso anche le migliorie esterne, l'area di sedime nonché l'area di corte o circostante. Per quanto sopra, considerate le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati, l'epoca recente di realizzazione, il sottoscritto ritiene equo applicare un costo di costruzione, riferito alla superficie netta o calpestabile, a €1.200,00/mq., mentre per i locali magazzino, locali di deposito, locale imbottigliamento, pur essendo ubicati all'interno del corpo principale ma strettamente connessi con l'attività della trasformazione, deposito, invecchiamento (corpo principale), €1.200,00/mq.. Stesso criterio è stato seguito per il fabbricato ex colonico ristrutturato (foglio 37 - particella 142) destinato ad attività ricettiva (agriturismo) con annessa "dependance" e locale accessorio (locale caldaia e locale autoclave) poiché anche se è un bene finalizzato alla residenza-ricettiva è pur sempre collegato all'attività aziendale in quanto inserito nell'ambito della proprietà fondiaria. Per quanto sopra, in base alle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €1.200,00/mq. per la parte del fabbricato destinata ad "agriturismo" e €800,00/mq. per il locale accessorio sito al piano terra destinato a locale caldaia e locale autoclave e €350,00/mq. per il magazzino-rimessa mezzi agricoli e €300,00/mq. per il locale ricovero pompa per l'irrigazione. Per quanto riguarda il complesso destinato alla lavorazione del prodotto aziendale (cantina - Fig.37 particella 148 sub 7) il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €800,00/mq. per il piano seminterrato e il magazzino al piano terra ; per il locale vinificazione data la consistenza dovuta ad un'altezza di m.8,10 al colmo nonché per il locale degustazione prodotti enologici compresi gli accessori (ufficio, bagno e ingresso), in considerazione delle finiture, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €1.000,00/mq.. Per la tettoia posta al piano terra, realizzata con colonne di mattoni il valore unitario applicato è di €300,00/mq.. Per il piano primo destinato a deposito occasionale comprensivo dei locali accessori il valore applicato è pari a €700,00/mq..

Infine, la piscina al servizio dell'attività agrituristica e del relativo annesso per la rimessa delle attrezzature da giardino e piscina, sono stati valutati a corpo per un valore pari a €30.000,00.

Per i terreni il procedimento di stima è quello sintetico comparativo "per valori tipici" tenuto conto della loro diversa qualità di coltura (vigneto, uliveto, seminativi, bosco, incolti), per poi applicare i probabili valori unitari verificati in zona per beni simili aventi la stessa destinazione qualitativa. Questa scelta è da considerarsi obbligata in mancanza di dati certi e probanti riguardanti aziende agricole similari scambiate recentemente sul mercato. Il mercato fondiario del Comune di Ficulle e comuni limitrofi, dalle conoscenze in possesso dello scrivente, nonché sulla base delle indagini effettuate, si caratterizza per una domanda alquanto attiva da parte degli investitori nel campo immobiliare, i motivi sono da ricercare nell'amenità dei luoghi oltre alla disponibilità di ampie superfici dove poter impiantare una azienda agraria. Un'altra ragione è la vicinanza con il casello autostradale di Orvieto o Fabro Scalo e questo facilita i collegamenti principalmente con la città di Roma oltre che con la vicina Toscana. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che il mercato immobiliare di Ficulle e zone limitrofe è attivo offrendo dei riferimenti di sicura attendibilità. A conferma di quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha provveduto a prendere contatti con agenzie immobiliari operanti in zona al fine di conoscere ogni notizia ritenuta utile per poter esprimere un giudizio di stima ed in particolare per l'attribuzione del più probabile valore di mercato. Ritenuta ottima la fonte, considerando che gli agenti immobiliari rappresentano i veri depositari delle conoscenze del mercato immobiliare, il sottoscritto ha raccolto le seguenti valutazioni unitarie le quali oscillano da un valore minimo ad uno massimo in considerazione della diversa ubicazione, dello stato di coltivazione, della giacitura, della vicinanza con il centro abitato di Ficulle, ovvero quegli aspetti che nel gergo tecnico-estimativo vengono definiti "caratteristiche estrinseche ed intrinseche" oltre a tener conto dei "comodi" e degli "scomodi". Una volta accertati/rilevati i valori minimi/massimi è stato, poi, compito dello scrivente applicarli secondo le situazioni riscontrate nel corso del sopralluogo in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni singolo bene oggetto

di stima. Dalle risultanze dell'indagine è emerso che per terreni destinati a vigneto occorre fare un distinguo : per i vigneti D.O.C. in piena produzione i prezzi unitari oscillano da un minimo di €45.000,00 ad un massimo di 55.000,00/ha ; mentre per il vigneto IGT i valori sono leggermente inferiori comunque si attestano intorno a valori compresi fra €35.000,00-40.000,00/ha. ; valore applicato €45.000/ha.. Per l'uliveto il valore unitario applicato è di €25.000,00/ha per quello in produzione mentre per quelli incolti il valore unitario si attesta tra 12.000,00/ha e i 15.000,00/ha. ; valore applicato €19.000/ha..

Per quanto riguarda i seminativi si è tenuto conto della loro giacitura, fertilità, composizione granulometrica (tessitura) ed ogni altro elemento che concorre del determinare "il più probabile valore unitario" ; l'indagine ha permesso di accertare valori unitari compresi fra un minimo di €10.000,00/ha ad un massimo di €12.000,00/ha..

Per quanto sopra, in base alle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario minimo pari a €10.000,00/ha, in considerazione che per scelte aziendali della proprietà i terreni sono lasciati incolti.

Per il pascolo e il pascolo arborato, incolto produttivo, i valori unitari oscillano fra un minimo di €3.500,00/ha ad un massimo di €5.000,00/ha. Anche per questo valgono le considerazioni espresse precedentemente, il sottoscritto ritiene di applicare il valore minimo di €3.500,00/ha.. Per il bosco ceduo, considerando la comodità nell'esbosco, lo stato vegetativo delle piante legnose, considerando che circa la metà della superficie (circa ha.27) è stata tagliata recentemente mentre la restante superficie (circa 28/ha) è prossima al taglio, il sottoscritto ha rilevato valori unitari che oscillano fra un minimo di €3.000,00/ha ad un massimo di €6.500,00/ha. ; per le ragioni sopra esposte ritiene equo di applicare un valore unitario medio di €4.750,00/ha..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ; Ufficio del Registro di Terni ; Agenzie immobiliari operanti nel territorio dell'Orvietano ; altre fonti di informazione: conoscenze personali, informazioni presso tecnici e operatori immobiliari relative all'andamento del mercato immobiliare nel territorio del Comune di Ficulle.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - Garage (rimessa macchine agricole)

Stima sintetica comparativa **€66.850,00.**

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rimessa attrezzi	191,00	€ 350,00	€ 66.850,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 66.850,00
Valore corpo			€ 66.850,00

Corpo B - Magazzino (rimessa pompa per l'irrigazione)

Stima sintetica comparativa parametrica **€4.320,00.**

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Annesso agricolo	14,40	€ 300,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 4.320,00
Valore corpo			€ 4.320,00

Corpo C - Fabbricati per attività agrituristica

Stima sintetica comparativa **€264.688,00.**

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina (P.T.)	10,65	€ 1.200,00	€ 12.780,00
Tinello (P.T.)	22,25	€ 1.200,00	€ 26.700,00
Soggiorno (P.T.)	37,82	€ 1.200,00	€ 45.384,00
Camera (P.T.)	11,80	€ 1.200,00	€ 14.160,00
Bagno e disimpegno (P.T.)	6,20	€ 1.200,00	€ 7.440,00
camera (P.1°)	11,92	€ 1.200,00	€ 14.304,00
Corridoio (P.1°)	6,35	€ 1.200,00	€ 7.620,00
Camera (P.1°)	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Camera (P.1°)	12,94	€ 1.200,00	€ 15.528,00

Bagno e disimpegno (P.1°)	5,73	€ 1.200,00	€ 6.876,00
Disimpegno (P.1°)	6,26	€ 1.200,00	€ 7.512,00
Bagno (P.1°)	5,24	€ 1.200,00	€ 6.288,00
Camera,bagno e spogliatoio (P.1°)	20,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00
Dependance camera e bagno	17,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
Locale caldaia	11,12	€ 800,00	€ 8.896,00
Piscina		a corpo	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa del corpo € 264.688,00

Corpo D - Fabbricati per attività ricettiva (ristorante)

Stima sintetica comparativa € 171.108,00

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina	27,38	€ 1.200,00	€ 32.856,00
Retro - cucina	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Bagno e antibagno	6,67	€ 1.200,00	€ 8.004,00
Sala pranzo	66,20	€ 1.200,00	€ 79.440,00
Hall-sala da pranzo	26,54	€ 1.200,00	€ 31.848,00
Ripostiglio, antibagno e bagno	7,05	€ 1.200,00	€ 8.460,00
Dispensa	3,90	€ 450,00	€ 1.755,00
Portico	6,10	€ 450,00	€ 2.745,00
Valore corpo			€ 171.108,00

Corpo E - Abitazione

Stima sintetica comparativa € 85.127,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
Soggiorno e cucina	30,55	€ 1.000,00	€ 30.550,00
camera	14,25	€ 1.000,00	€ 14.250,00
Corridoio	4,40	€ 1.000,00	€ 4.400,00
Spogliatoio	5,30	€ 800,00	€ 4.240,00
Bagno	6,60	€ 1.000,00	€ 6.600,00
Camera	14,10	€ 1.000,00	€ 14.100,00
Loggia	9,75	€ 450,00	€ 4.387,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 85.127,00

Corpo F - Fabbricato per attività agricole (cantina)

Stima sintetica comparativa € 1.119.094,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
P. S1 Locale barrique	347,49	€ 800,00	€ 277.992,00
Locale affinamento ed imbottigliamento	334,46	€ 800,00	€ 267.568,00
P.T. : magazzino e attiguo bagno	234,66	€ 700,00	€ 164.262,00
P.T. : locale vinificazione	239,59	€ 800,00	€ 191.672,00
P.T. : sala degustazione e vendita prodotti con locali accessori	104,00	€ 1.000,00	€ 104.000,00
P.1° : locale deposito con accessori	103,85	€ 800,00	€ 83.600,00
Vano scala con ascensore : a corpo			€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 1.119.094,00

Corpo G - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica € 1.204.021 ,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco ceduo	Ha 54.68.16	€ 4.750,00/ha	€ 259.737,00
Vigneto	Ha 17.52.97	€ 45.000,00/ha	€ 788.836,00
Seminativi e seminativi arborati	Ha 5.66.66	€ 10.00,00/ha	€ 56.666,00
Uliveto	Ha 4.85.16	€ 19.000,00/ha	€ 92.180,00

Incolto produttivo	Ha 1.41.60	€ 3.000,00/ha	€ 4.956,00
Pascolo e pascolo arborato	Ha 0.54.87	€ 3.000,00/ha	€ 1.646,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 1.204.021,00
Valore complessivo intero			1.204.021,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero
A	Rimessa macchine agricole	mq. 191,00	€. 66.850,00
B	Magazzino per pompe	mq. 14,00	€. 4.320,00
C	Fabbricato per agriturismo	mq. 199,28	€. 264.688,00
D	Unità immobiliare ristorante	mq. 148,84	€. 171.108,00
E	Abitazione	mq. 84,95	€. 85.127,00
F	Fabbricato cantina	mq. 1.364,55	€. 1.119.094,00
G	Terreni agricoli superficie catastale	Ha 84.69.12	<u>€. 1.204.021,00</u> €. 2.915.208,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €. 437.281,00

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 2.476.927,00**

Terni, li 17.11.2022

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NOSTOS SPV S.r.l.**
contro
OMISSIS + 1

N° Gen. Rep. **18/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

**AGGIORNAMENTO
VALUTAZIONE CORPO G
TERRENI
LOTTO 01**

Esperto alla stima: Dr. Geom. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via della Rimembranza n.91 Arrone (TR)
Telefono: 0744 388747 - 347 8841909
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Beni in FICULLE (TR)
Strada di Montiano e Località Casalino

La presente relazione integra quella depositata in data 17 novembre 2022 escludendo nella valutazione le particelle 174 e 175 del foglio 9 del Comune di Ficulle, così come ordinato dal G.E. del Tribunale di Terni, Dr. Francesco Angelini, con proprio dispositivo del 30 gennaio 2023.

Nella valutazione che segue, fermo restando quanto già relazionato in precedenza, i relativi conteggi riguarderanno tutti i restanti beni pignorati dalla **Soc. NOSTOS SPV S.r.l** a rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni il 05.02.2022 n.219 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Terni il 18.02.2022 al n.1699 R.G. e 1208 R.P..

Lotto: 001

Identificativo corpo: G (terreni)

Terreni siti nel Comune di Ficulle (TR) : Località Poggio, Montiano, Torzolla, Torzollino, Quartaccio e Casalino

1 Quota e tipologia del diritto

OMISSIS, nato a OMISSIS – proprietario per 1/2 ; Codice Fiscale: OMISSIS – Residente a OMISSIS - Stato Civile : divorziato.

OMISSIS, nato a Roma il 19.05.1965, proprietario per 1/2 ;

Codice Fiscale: OMISSIS- Residente a OMISSIS - Stato Civile : Separato (regime patrimoniale precedente - separazione dei beni).

Intestati al Catasto dei Terreni del Comune di Ficulle a : OMISSIS, proprietario per 1/2 e , proprietario per 1/2.

1 A) foglio 23 del Comune di Ficulle, particella 153, sub A, qualità Bosco Ceduo, Classe 3[^], superficie catastale ha 1.07.30, R.D. Euro 5,54 - R.A. Euro 1,66;

1 B) foglio 23, particella 153, sub B, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.25.80, R.D. Euro 6,00 - R.A. Euro 5,33;

2AA) foglio 23, particella 154, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.48.53, R.D. Euro 11,28 - R.A. Euro 10,03;

2 AB) foglio 23, particella 154, sub AB, qualità Pascolo Arborato, classe 2[^], superficie catastale ha 0.04.17, R.D. Euro 0,41 - R.A. Euro 0,22;

3) foglio 23, particella 155, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.02.30, R.D. Euro 0,71 - R.A. Euro 0,71.

4) foglio 23, particella 156, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.43.20, R.D. Euro 13,39 - R.A. Euro 13,39;

5) foglio 23, particella 163, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 1.10.80, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 22,89;

6 AA) foglio 23, particella 187, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale 04.47, R.D. Euro 1,04 - R.A. Euro 0,92;

6 AB) foglio 23, particella 187, sub AB, qualità Uliveto, classe 4[^], superficie catastale ha 0.26.33, R.D. Euro 3,40 - R.A. Euro 1,22;

6 AC) foglio 23, particella 187, sub AC, qualità Pascolo Arborato, classe 2[^], superficie catastale ha 0.05.80, R.D. Euro 0,57 - R.A. Euro 0,30;

7 AA) foglio 23, particella 188, sub AA, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.29.10, R.D. Euro 6,76 - R.A. Euro 6,01;

7 AB) foglio 23, particella 188, sub AB, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 0.06.30, R.D. Euro 0,65 - R.A. Euro 0,29

8) foglio 23, particella 208, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.61.80, R.D. Euro 19,15 - R.A. Euro 19,15;

9) foglio 23, particella 234, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.0.80, R.D. Euro

- 0,25 - R.A. Euro 0,25;
- 10)** foglio 23, particella 261, qualità Uliveto, classe 4[^], superficie catastale ha 0.05.50, R.D. Euro 0,71 R.A. Euro 0,26;
- 11)** foglio 23, particella 262, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.01.20, R.D. Euro 0,28 - R.A. Euro 0,25;
- 12)** foglio 23, particella 263, qualità Seminativo arborato, classe 4[^], superficie catastale ha 0.01.70, R.D. Euro 0,44 - R.A. Euro 0,44;
- 13)** foglio 36, particella 23, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.14.20, R.D. Euro 4,40 - R.A. Euro 4,40;
- 14)** foglio 36, particella 24, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 11.18.30, R.D. Euro 57,76 - R.A. Euro 17,33;
- 15)** foglio 36, particella 60, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 12.52.50, R.D. Euro 64,69 - R.A. Euro 19,41;
- 16)** foglio 36, particella 61, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.18.60, R.D. Euro 0,96 - R.A. Euro 0,29;
- 17 AA)** foglio 36, particella 62, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.10.01, R.D. Euro 7,24 - R.A. Euro 5,17;
- 17 AB)** foglio 36, particella 62, sub AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0.64.69, R.D. Euro 13,36 - R.A. Euro 4,68;
- 18)** foglio 36, particella 63, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.43.20, R.D. Euro 103,54 - R.A. Euro 73,96;
- 19)** foglio 36, particella 64, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.58.30, R.D. Euro 42,15 - R.A. Euro 30,11;
- 20)** foglio 36, particella 65, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.33.70, R.D. Euro 1,74 - R.A. Euro 0,52;
- 21)** foglio 36, particella 103, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie catastale ha 5.72.00, R.D. Euro 58,08 - R.A. Euro 11,82;
- 22 A)** foglio 36, particella 104, sub A, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.13.60, R.D. Euro 9,83 - R.A. Euro 7,02;
- 22 AA)** foglio 36, particella 104, sub AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.66.93, R.D. Euro 3,46 - R.A. Euro 1,04;
- 22 AB)** foglio 36, particella 104, sub AB, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.10.07, R.D. Euro 7,28 - R.A. Euro 5,20;
- 22 B)** foglio 36, particella 104, sub B, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.56.50, R.D. Euro 2,92 - R.D. Euro 0,88;
- 22 C)** foglio 36, particella 104, sub C, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.06.90, R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 3,56;
- 23)** foglio 36, particella 137, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.96.20, R.D. Euro € 1,49 - R.A. Euro 0,50;
- 24)** foglio 37, particella 1, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.11.80, R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,18;
- 25)** foglio 37, particella 2, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.61.30, R.D. Euro 18,66 - R.A. Euro 5,60;
- 26)** foglio 37, particella 3, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.91.20, reddito dominicale: € €.28,26, reddito agrario: € €.28,26;
- 27)** foglio 37, particella 4, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 38.60, R.D. Euro 3,39 - R.A. Euro 1,79;
- 28)** foglio 37, particella 5, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.36.90, R.D. Euro 98,98 - R.A. Euro 70,70;
- 29)** foglio 37, particella 8, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.55.50, R.D. Euro 17,20 - R.A. Euro 17,20;

- 30)** foglio 37, particella 9, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.07.20, R.D. Euro 15,87 - R.A. Euro 4,76;
- 31 AA)** foglio 37, particella 17, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.09.49, R.D. Euro 6,86 - R.A. Euro 4,90;
- 31 AB)** foglio 37, particella 17, sub AB, qualità Bosco ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 3.54.71, R.D. Euro 18,32 - R.A. Euro 5,50.
- 32)** foglio 37, particella 18, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.58.60, R.D. Euro 42,37 - R.A. Euro 30,26;
- 33)** foglio 37, particella 19, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.28.80, R.D. Euro 93,13 - R.A. Euro 66,52;
- 34)** foglio 37, particella 22, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.61.10, R.D. Euro 44,18 - R.A. Euro 31,56;
- 35 AA)** foglio 37, particella 23, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.33.35, R.D. Euro 24,11 - R.A. Euro 17,22;
- 35 AB)** foglio 37, particella 23, sub AB, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale ha 0.05.55, R.D. Euro 1,72 - R.A. Euro 1,72;
- 36 AA)** foglio 37, particella 24, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.35.62, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 18,40;
- 36 AB)** foglio 37, particella 24, sub AB, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.17.88, R.D. Euro 4,16 - R.A. Euro 3,69;
- 37)** foglio 37, particella 65, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.30.50, R.D. Euro 22,05 - R.A. Euro 15,75;
- 38)** foglio 37, particella 66, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.58.50, R.D. Euro 114,60 - R.A. Euro 81,86.
- 39)** foglio 37, particella 67, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.29.60, R.D. Euro 6,88 - R.A. Euro 6,11;
- 40)** foglio 37, particella 69, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.71.40, R.D. Euro 27,66, R.A. Euro 12,91;
- 41 AA)** foglio 37, particella 70, sub AA, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.84.57, R.D. Euro 61,15 - R.A. Euro 43,68;
- 41 AB)** foglio 37, particella 70, sub AB, qualità Seminativo, classe 4[^], superficie catastale ha 0.23.03, R.D. Euro 5,35 - R.A. Euro 4,76;
- 42)** foglio 37, particella 143, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.30.60, R.D. Euro 94,43 - R.A. Euro 67,45;
- 43)** foglio 37, particella 147, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.64.90, R.D. Euro 63,87 - R.A. Euro 29,81;
- 44 AA)** foglio 37, particella 149, sub AA, qualità Uliveto, classe 2[^], superficie catastale ha 1.52.04, R.D. Euro 58,89 - R.A. Euro 27,48;
- 44 AB)** foglio 37, particella 149, sub AB, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 0.60.94, R.D. Euro 44,06 - R.A. Euro 31,47;
- 44 AC)** foglio 37, particella 149, sub AC, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale ha 12.07.32, R.D. Euro 62,35 - R.A. Euro 18,71;
- 45)** foglio 36, particella 172, qualità Vigneto, classe 2[^], superficie catastale ha 5.81.92, R.D. Euro 420,75 - R.A. Euro 300,54.

3.

STATO DI POSSESSO

Corpo : G

I terreni hanno destinazione agricola, ubicati nel Comune di Ficulle (TR), occupati dalla **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 19.12.2019 al canone annuo di €.20.000,00 con cadenza trimestrale di pagamento.

Note: Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 al n.12886/9096. Durata del contratto: anni

18 con decorrenza 1° gennaio 2020, scadenza 31.12.2037.

Data del rilascio : 01.12.2037. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Corpo G - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica € 1.201.894 ,00

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco ceduo	Ha 54.68.16	€ 4.750,00/ha	€ 259.737,00
Vigneto	Ha 17.52.97	€ 45.000,00/ha	€ 788.836,00
Seminativi e seminativi arborati	Ha 5.66.66	€ 10.00,00/ha	€ 56.666,00
Uliveto	Ha 4.84.86	€ 19.000,00/ha	€ 92.123,00
Incolto produttivo	Ha 0.96.20	€ 3.000,00/ha	€ 2.886,00
Pascolo e pascolo arborato	Ha 0.54.87	€ 3.000,00/ha	€ 1.646,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 1.201.894,00
Valore complessivo intero			1.201.894,00

Riepilogo del valore dei Corpi A-B-C-D-E-F-G :

ID	Immobile	Superficie	Valore intero
A	Rimessa macchine agricole	mq. 191,00	€. 66.850,00
B	Magazzino per pompe	mq. 14,00	€. 4.320,00
C	Fabbricato per agriturismo	mq. 199,28	€. 264.688,00
D	Unità immobiliare ristorante	mq. 148,84	€. 171.108,00
E	Abitazione	mq. 84,95	€. 85.127,00
F	Fabbricato cantina	mq.1.364,55	€. 1.119.094,00
	S O M M A N O		€1.711.187,00
G	Terreni agricoli superficie catastale	Ha 84.23.72	€ 1.201.894,00
			€ 2.913.081,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per i fabbricati (**€1.711.187,00**) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ 256.678,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale fabbricati: **€ 1.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

Riduzione del 10% come disp. del G.E. per i terreni (valore €1.201.894,00) **€120.189,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto : €2.535.214,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€1.454.509,00 (fabbricati a detrarre €1.000,00 regolarizzazione catastale) **€ 1.453.509,00+**

€1.081.705,00 (valore terreni decurtati del 10%) **€1.081.705,00 =**

Terni, li 02.02.2023

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

RIMESSA MACCHINE AGRICOLE - FG. 36 PARTICELLA 171



LOCALE RIMESSA POMPE IRRIGAZIONE - FG. 36 PARTICELLA 173



AGRITURISMO - FG. 37 PARTICELLA 142

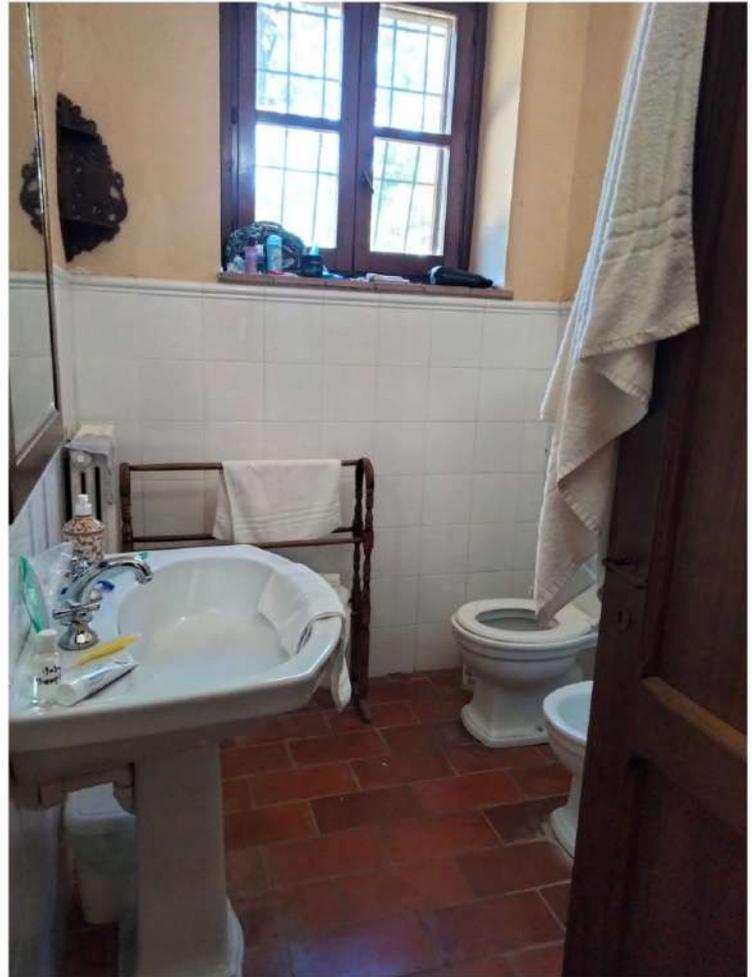




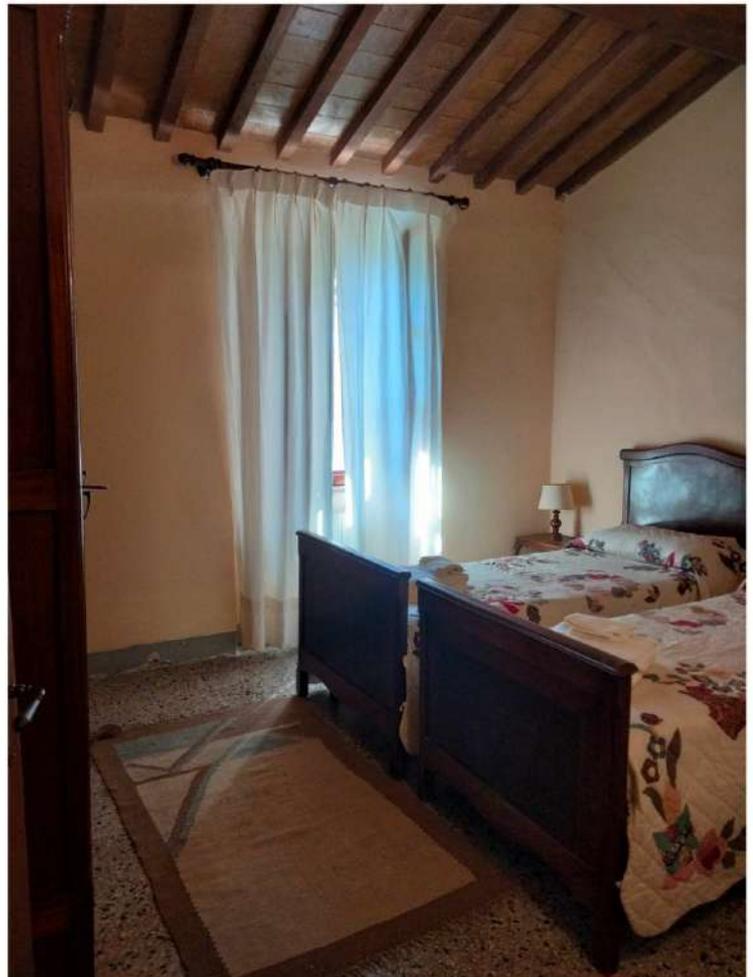
AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - PIANO TERRA



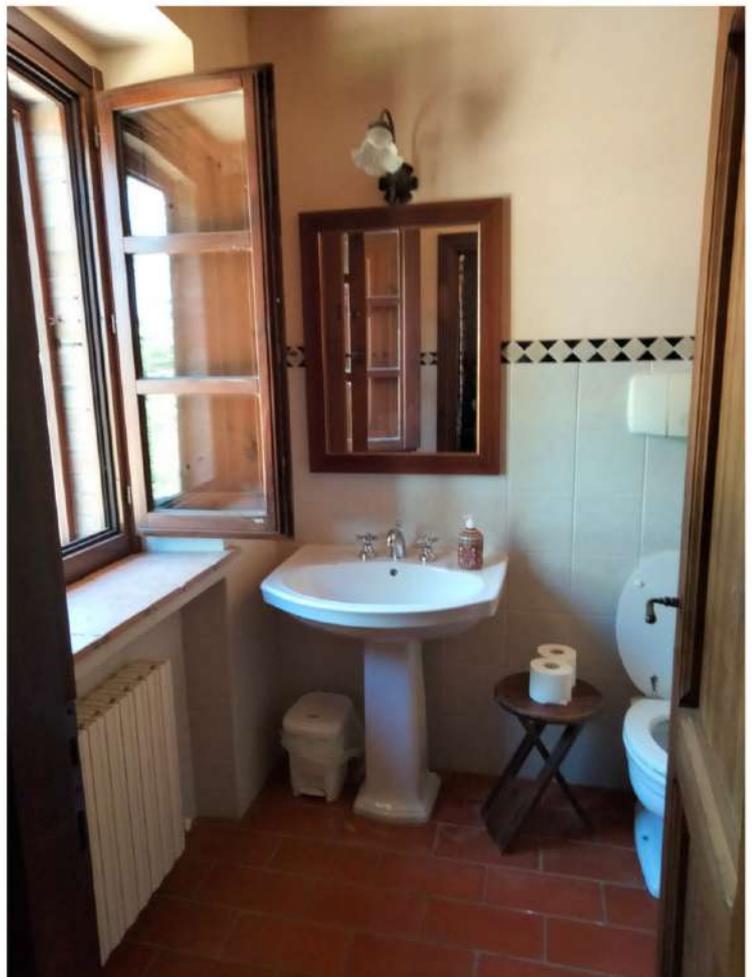
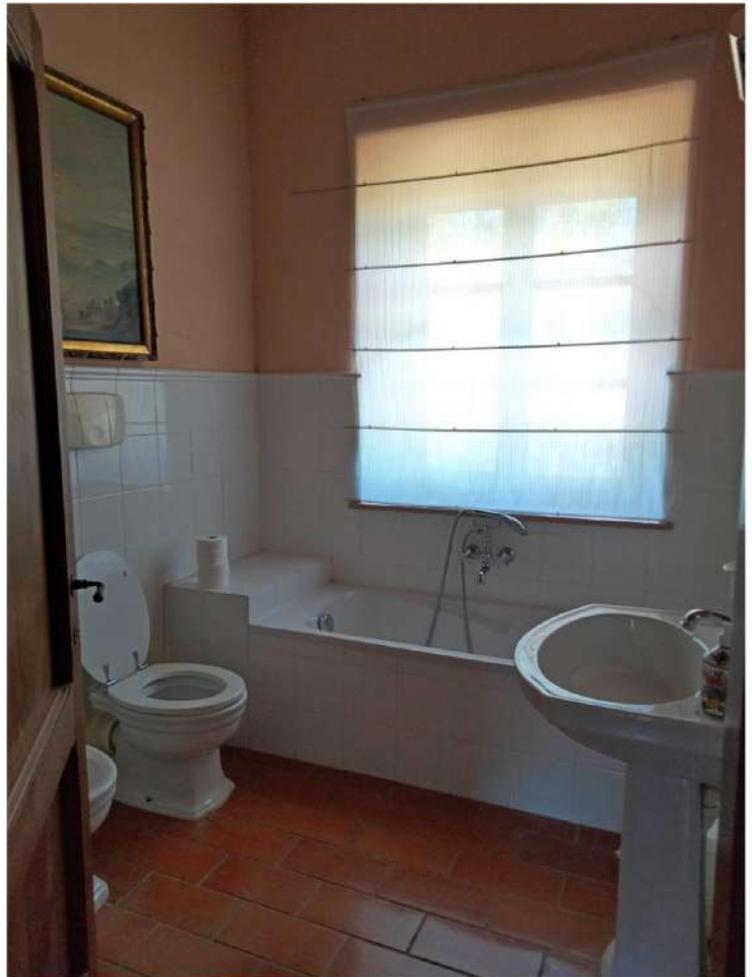
AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - PIANO TERRA



AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - PIANO PRIMO



AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - PIANO PRIMO



AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - DEPENDANCE



AGRITURISMO (FG. 37 PART.LLA 142) - DEPENDANCE



RISTORANTE E ABITAZIONE SOVRASTANTE - FG.37 P.LLA 148 SUB.5 E SUB.6



RISTORANTE E ABITAZIONE SOVRASTANTE - P.LLE 148/5 E 148/6



SCALA DI ACCESSO ALL'ABITAZIONE DEL PIANO PRIMO (P.LLA 148/6)



SALE RISTORAZIONE



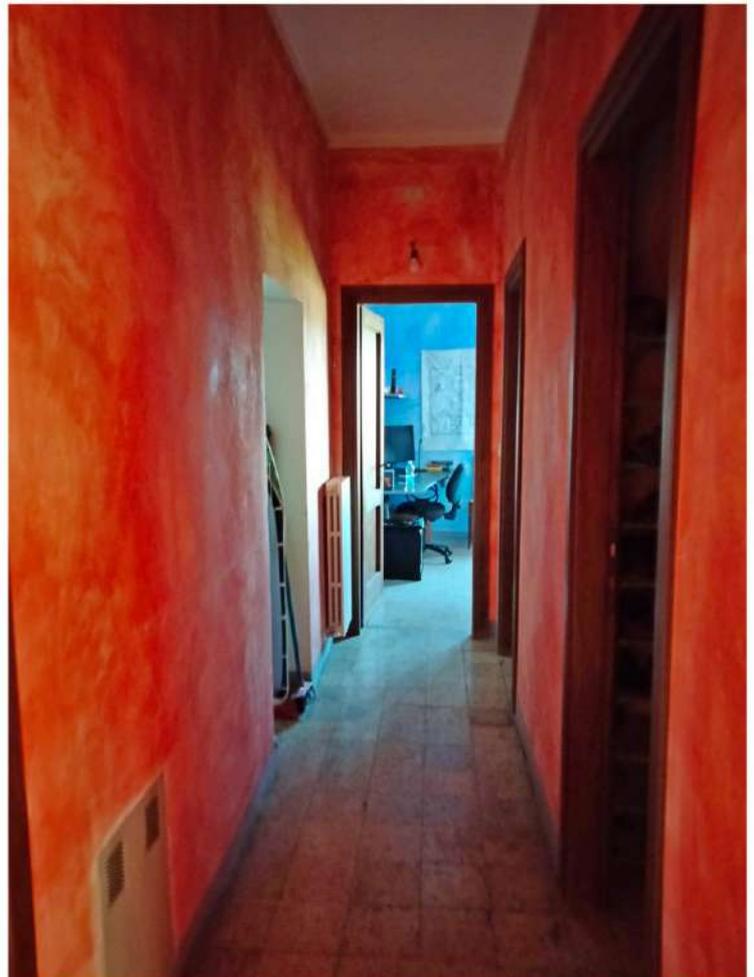
BAGNI AL SERVIZIO DEL RISTORANTE



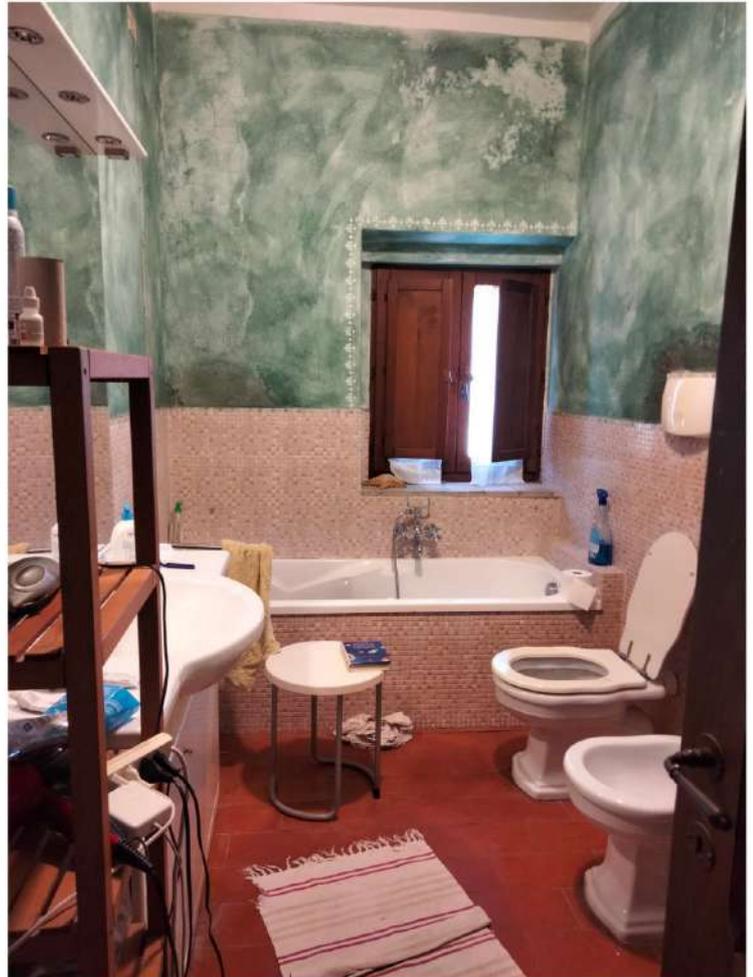
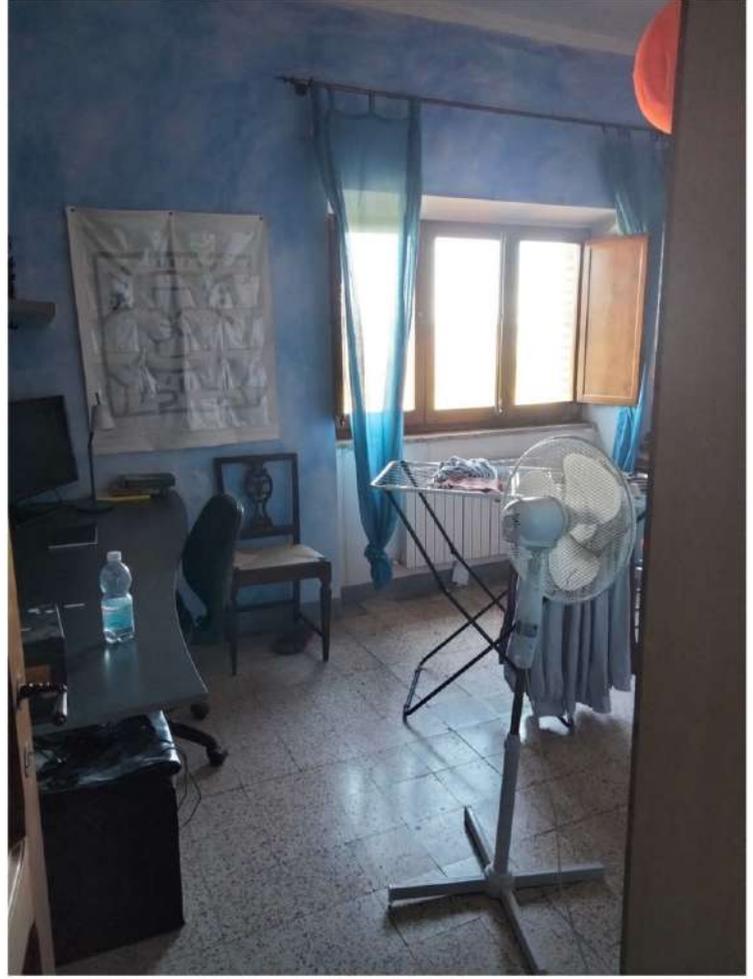
LOCALI CUCINA DEL RISTORANTE



ABITAZIONE AL PIANO PRIMO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 6



ABITAZIONE AL PIANO PRIMO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 6



CANTINA - FG. 37 PART.LLA 148 SUB. 7



SALA DEGUSTAZIONE, UFFICIO E BAGNO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



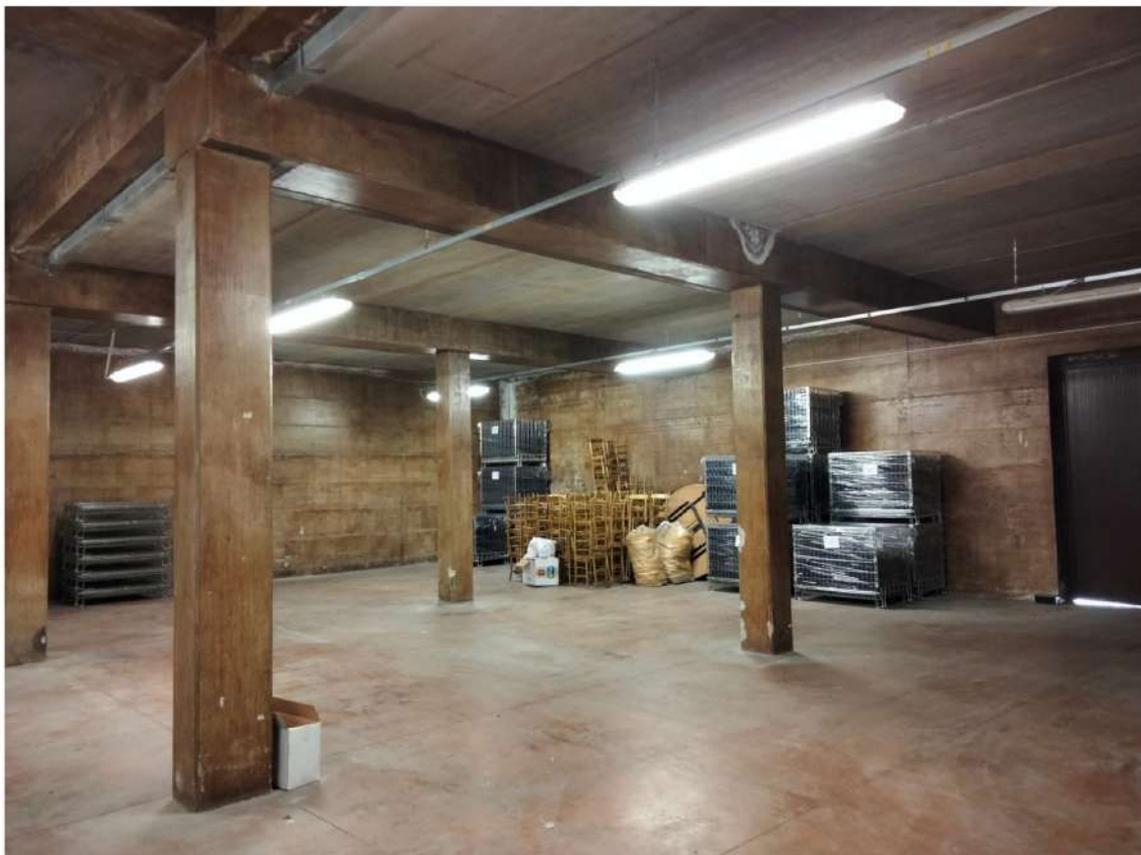
UFFICIO AL PIANO PRIMO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



MAGAZZINO AL PIANO TERRA - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



LOCALI PRIMA LAVORAZIONE - PIANO TERRA - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



LOCALI BARRICAIA - PIANO SEMINTERRATO - FG. 37 P.LLA 148 SUB. 7



VIGNETI IN PRODUZIONE



Dichiarazione protocollo n. 000052023

del 13/06/2003

ALLEGATO 434

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Ficulle**
Vocabolo Montiano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **36**
Particella: **171**
Subalterno:

Compilata da:
Mariani Stefano

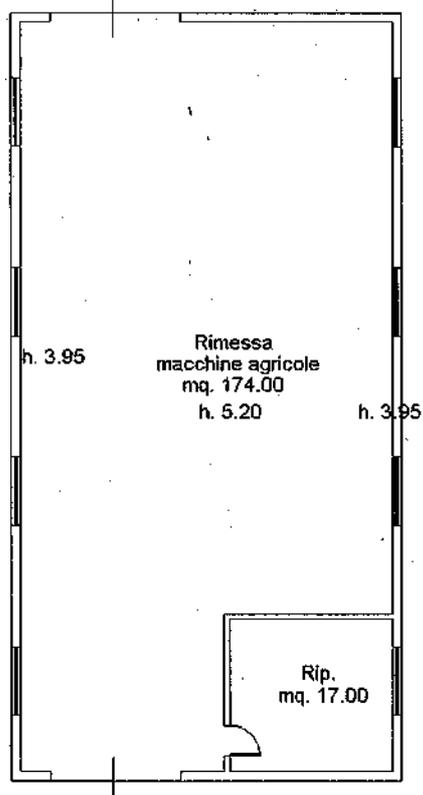
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

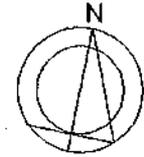
N. **690**

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di FICULLE(D570) - < Foglio 36 Particella 171 Subalterno >
STRADA MONTIANO n. SNC Piano T

ALL. 34

Dichiarazione protocollo n. 000052023 del 13/06/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Ficulle**

Vocabolo Montiano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **36**
Particella: **171**
Subalterno:

Compilata da:
Mariani Stefano

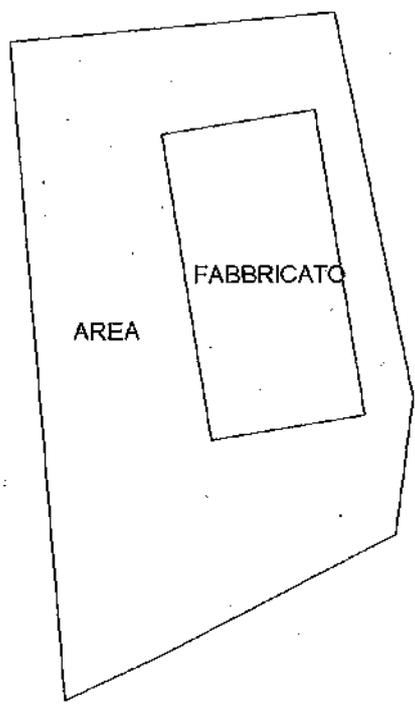
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

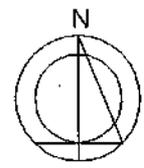
N. **690**

Scheda n. **2** Scala **1:500**

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Sezione al 22/07/2022 - Comune di FICULLE (0570) - Foglio 36 Particella 171 Subalterno >
STAB. A. MONTIANO SNC Piano T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

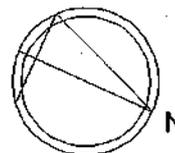
Dichiarazione protocollo n. TR0058100 del 11/03/2004	
Planimetria di u.f.u. in Comune di Ficulle ALLEGATO "411"	
Loc. Montiano	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mariani Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 36	Prov. Terni
Particella: 173	N. 690
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di FICULLE (0570) - Foglio 36 Particella 173 Subalterno >
STRADA MONTIANO n. SNC Piano T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **37**
Particella: **142**
Subalterno:

Compilata da:
Mariani Stefano

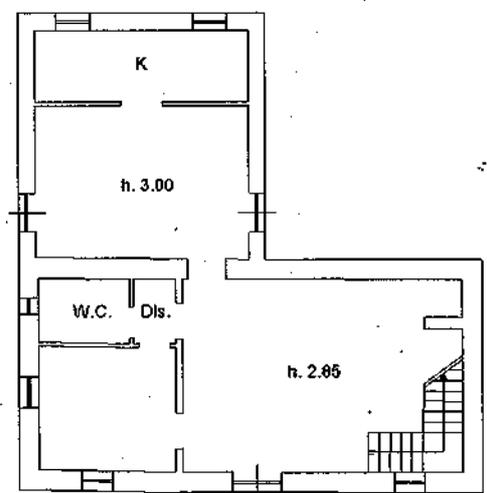
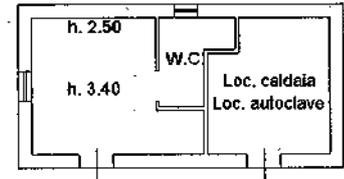
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

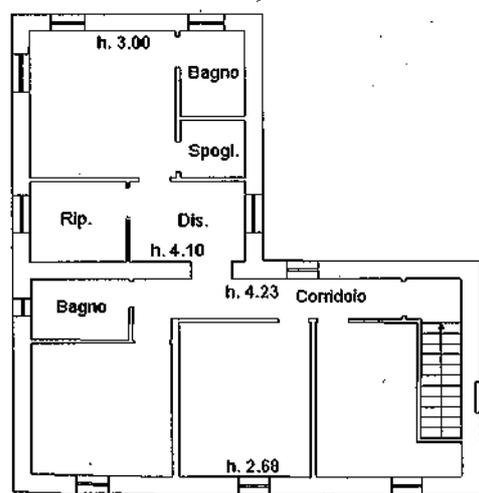
N. **690**

Scheda n. **1** Scala **1:200**

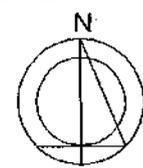
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Censato dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di FICULLESE(0570) - Foglio 37 Particella 142 Subalterno >
VOCABOLO CASALINO n. SNC Piano T-1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0099934 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle

ALLEGATO "64"

Loc. Montiano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 148

Subalterno: 5

Compilata da:
Lemmi Costanzo

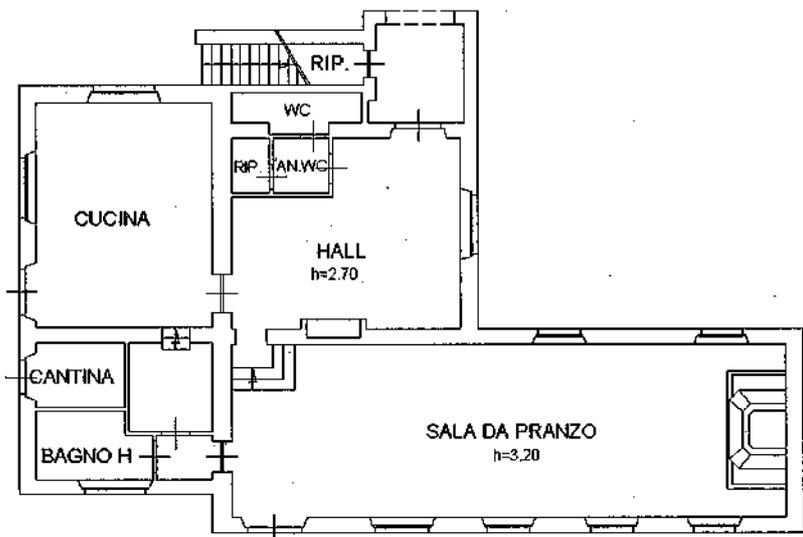
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni

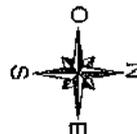
N. 45

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di FICULLE (0570) - < Foglio 37 Particella 148 Subalterno 5 >
STRADA MONTIANO n. SNC Piano I

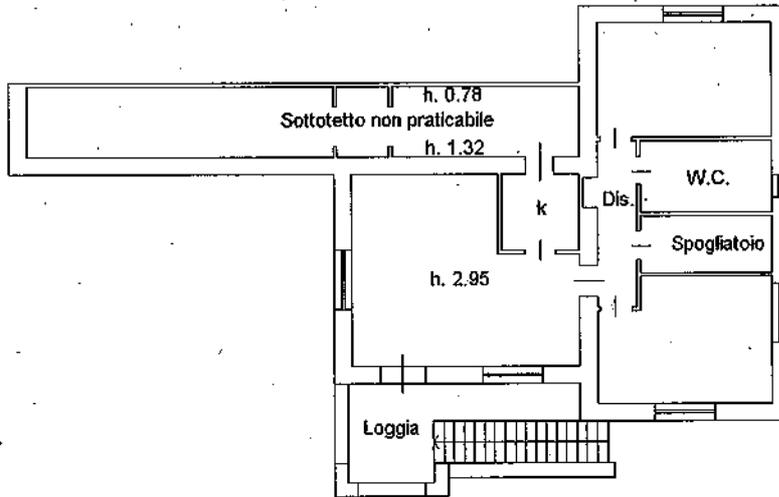
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0058099 del 11/03/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee **ALLEGATO 4711**
Loc. Montiano civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da: Mariani Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Terni
Particella: 148	N. 690
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200

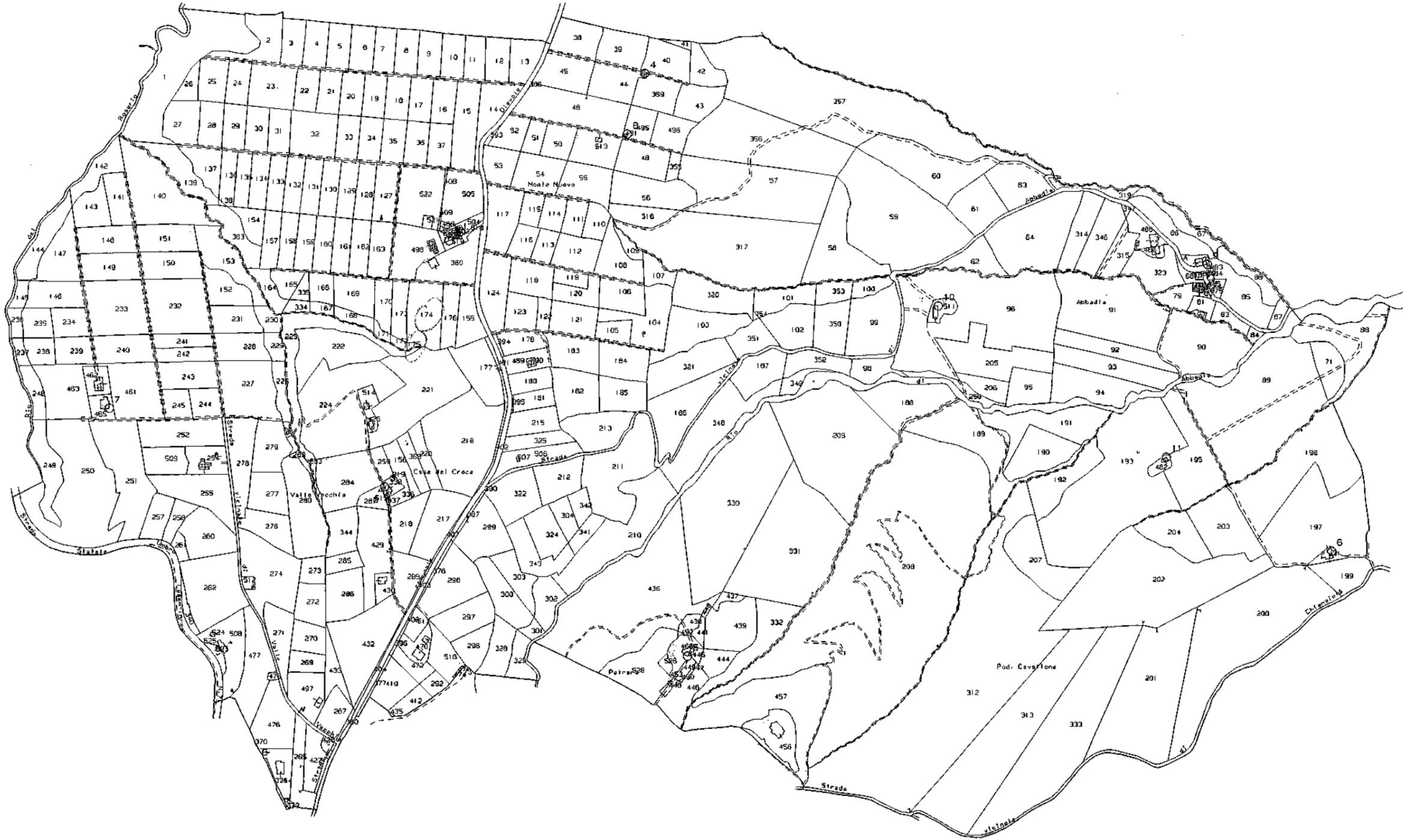
PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

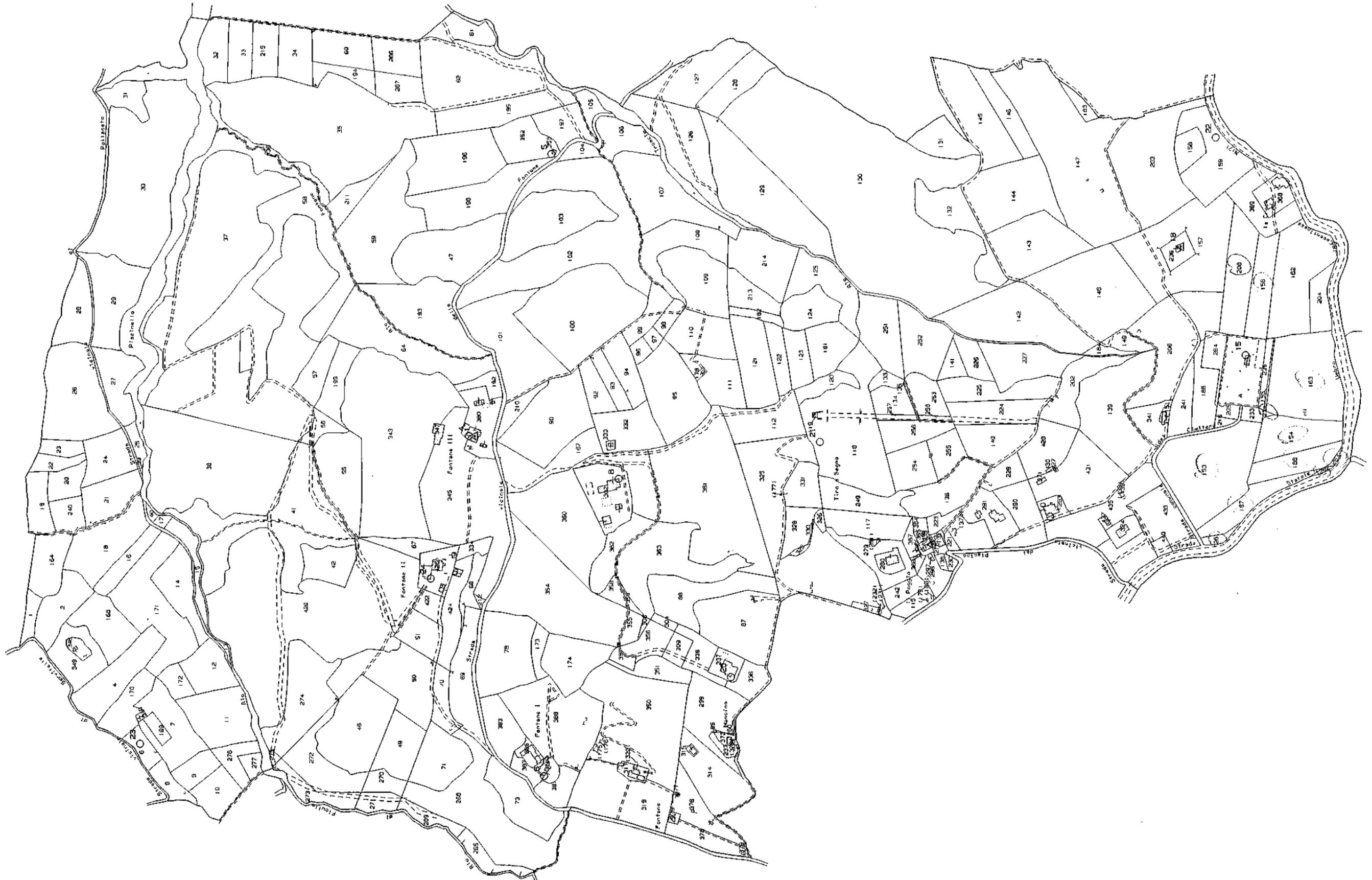


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di FICULLEE (0570) - Foglio 37 Particella 148 Subalterno 6 >
STRADA MONTIANO n. SNC Piano 1



E=31500

N=102000



ALLEGATO 493/4 u



Comune: (TR) FIGULLE
 Foglio: 36
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
 Protocollo pratica TR0050780/2022
 Rich. n. 8046
 22-Lug-2022 10:0:49

E=-32600

N=99400

