

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Alessandra Guerrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Pistella
Codice fiscale: PSTMRZ52E10C744I
Studio in: Via Monte Terminillo 3 - 05018 Orvieto
Email: maurizio.pistella@archiworldpec.it
Pec: maurizio.pistella@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, reddito dominicale: € 113.67, reddito agrario: € 43.72,

[REDACTED] UGIA, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 2 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 051, reddito agrario: € 022,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 2 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 31.20, reddito dominicale: € 5.64, reddito agrario: € 5.64,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 3, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.11.10, reddito dominicale: € 28.69, reddito agrario: € 5.74,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 4, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 4.66.30, reddito dominicale: € 43.35, reddito agrario: € 12.04,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 5, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 7.44.90, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 3.85,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 6, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 49.10, reddito dominicale: € 12.68, reddito agrario: € 12.68,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 7, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.90.40, reddito dominicale: € 49.17, reddito agrario: € 49.17,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 36.93, reddito agrario: € 36.93,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 9, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 20.80.40, reddito dominicale: € 139.68, reddito agrario: € 53.72,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 10, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 11, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 57.50, reddito dominicale: € 1.48, reddito agrario: € 0.30,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 12, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 01.70, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.05,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 05.00, reddito dominicale: € 1.81, reddito agrario: € 0.77,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2.00.00, reddito dominicale: € 14.46, reddito agrario: € 6.20,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AC, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 57.60, reddito dominicale: € 10.41, reddito agrario: € 10.41,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 14 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 10.00, reddito dominicale: € 3.62, reddito agrario: € 1.55,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 14 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 1.24,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 14 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04.50, reddito dominicale: € 1.16, reddito agrario: € 1.16,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 15, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.23.90, reddito dominicale: € 5.78, reddito agrario: € 1.16,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 16, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, clas-

se U, superficie catastale 3.53.80, reddito dominicale: € 9.14, reddito agrario: € 1.83,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 18, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 83.70, reddito dominicale: € 2.16, reddito agrario: € 0.45,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 19, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 12.23.30, reddito dominicale: € 157.95, reddito agrario: € 75.81,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 22 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 18.05, reddito dominicale: € 1.31, reddito agrario: € 0.56,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 22 AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 22.05, reddito dominicale: € 2.85, reddito agrario: € 1.37,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 29 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 71.20, reddito dominicale: € 18.39, reddito agrario: € 18.39,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 29 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 20.00, reddito dominicale: € 4.13, reddito agrario: € 1.14,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 34, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 33.20, reddito dominicale: € 12.86, reddito agrario: € 12.00,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 44, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 21.40, reddito dominicale: € 1.44, reddito agrario: € 0.55,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 45, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 46.30, reddito dominicale: € 3.11, reddito agrario: € 1.20,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 46, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 47, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 5.30.70, reddito dominicale: € 35.63, reddito agrario: € 13.70,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 48, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.67.50, reddito dominicale: € 11.25, reddito agrario: € 4.33,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 49 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 27.00, reddito dominicale: € 6.97, reddito agrario: € 6.97,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 49 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 1.20.00, reddito dominicale: € 24.79, reddito agrario: € 6.82,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 53, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 12.50, reddito dominicale: € 1.29, reddito agrario: € 0.52,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 54, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 98.30, reddito dominicale: € 38.08, reddito agrario: € 35.54,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 90.00, reddito dominicale: € 23.24, reddito agrario: € 23.24,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 35.00, reddito dominicale: € 7.23, reddito agrario: € 1.99,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AC, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.05.70, reddito dominicale: € 10.92, reddito agrario: € 4.37,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 60, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 02.80, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 61, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20.90, reddito dominicale: € 5.40, reddito agrario: € 5.40,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 88, particella 36, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 05.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 100, particella 3, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2.72.50, reddito dominicale: € 18.30, reddito agrario: € 7.04,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 100, particella 18, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.66, reddito agrario: € 0.08,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 3.27.70, reddito dominicale: € 22.00, reddito agrario: € 8.46,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 2, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 37.10, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 0.96,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 4, qualità BOSCO MISTO, classe 3, su-

perficie catastale 1.61.40, reddito dominicale: € 13.34, reddito agrario: € 1.67,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 15, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 6.21.80, reddito dominicale: € 41.75, reddito agrario: € 16.06,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 6 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 28.10, reddito dominicale: € 17.41, reddito agrario: € 13.06,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 6 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 02.60, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.67,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 7 AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 25.80, reddito dominicale: € 9.99, reddito agrario: € 9.33,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 7 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 37.18, reddito agrario: € 20.66,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 8 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 92.96, reddito agrario: € 51.65,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 8 AB, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 28.90, reddito dominicale: € 6.72, reddito agrario: € 6.72,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 11, qualità AREA RURALE, superficie catastale 12.62, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 13 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.35.48, reddito dominicale: € 218.91, reddito agrario: € 121.62,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2.63.12, reddito dominicale: € 27.18, reddito agrario: € 10.87,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 15 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 50.99, reddito dominicale: € 31.60, reddito agrario: € 23.70,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 15 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 05.11, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.92,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AA, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 2.28.64, reddito dominicale: € 53.14, reddito agrario: € 53.14,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AB, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 41.01, reddito dominicale: € 14.83, reddito agrario: € 6.35,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.07.65, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 6.67,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.58,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 20, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.28.30, reddito dominicale: € 23.19, reddito agrario: € 23.19,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 21 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.16.00, reddito dominicale: € 20.97, reddito agrario: € 20.97,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 21 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 0.79, reddito agrario: € 0.31,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 22 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.96.68, reddito dominicale: € 121.89, reddito agrario: € 91.42,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 22 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 06.12, reddito dominicale: € 0.63, reddito agrario: € 0.25,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.41.71, reddito dominicale: € 87.82, reddito agrario: € 65.87,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 94.79, reddito dominicale: € 9.79, reddito agrario: € 3.92,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 78.90, reddito dominicale: € 10.19, reddito agrario: € 4.89,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 24, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 28.00, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.43,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 25, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.56.60, reddito dominicale: € 6.63, reddito agrario: € 1.33,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 26 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO,

superficie catastale 3.30.52, reddito dominicale: € 204.84, reddito agrario: € 153.63,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 26 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3,
superficie catastale 67.08, reddito dominicale: € 17.32, reddito agrario: € 17.32,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 27 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO,
superficie catastale 55.55, reddito dominicale: € 34.43, reddito agrario: € 25.82,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 27 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3,
superficie catastale 09.85, reddito dominicale: € 2.54, reddito agrario: € 2.54,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO,
superficie catastale 3.10.96, reddito dominicale: € 192.72, reddito agrario: € 144.54,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AB, qualità PASCOLO ARBORATO,
classe 1, superficie catastale 23.19, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.44,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3,
superficie catastale 17.85, reddito dominicale: € 4.61, reddito agrario: € 4.61,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 29, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, clas-
se U, superficie catastale 06.10, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 30 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4,
superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 1.45, reddito agrario: € 1.45,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 30 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4,
superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 1.45, reddito agrario: € 1.45,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 30 AB, qualità INCOLTO PRODUTTIVO,
superficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.02,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 34, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, su-
perficie catastale 20.80, reddito dominicale: € 1.40, reddito agrario: € 0.54,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 35, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, su-
perficie catastale 4.15.30, reddito dominicale: € 27.88, reddito agrario: € 10.72,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 37, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe
U, superficie catastale 03.60, reddito dominicale: € 2.23, reddito agrario: € 1.67,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 38, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO,
classe U, superficie catastale 11.89.80, reddito dominicale: € 33.31, reddito agrario: € 6.66,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 40, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO,
classe U, superficie catastale 11.94.90, reddito dominicale: € 30.86, reddito agrario: € 6.17,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 41, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, su-
perficie catastale 7.53.60, reddito dominicale: € 35.03, reddito agrario: € 11.68,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 47, qualità PASCOLO, classe 1, superfi-
cie catastale 06.00, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.25,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 48, qualità PASCOLO, classe 1, superfi-
cie catastale 01.10, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.05,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 55, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, su-
perficie catastale 42.00, reddito dominicale: € 1.95, reddito agrario: € 0.65,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 68, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, su-
perficie catastale 4.50.60, reddito dominicale: € 30.25, reddito agrario: € 11.64,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 70, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, su-
perficie catastale 5.82.10, reddito dominicale: € 27.06, reddito agrario: € 9.02,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 134, qualità SEMINATIVO, classe 2, su-
perficie catastale 55.40, reddito dominicale: € 21.46, reddito agrario: € 20.03,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 136, qualità SEMINATIVO, classe 3, su-
perficie catastale 84.80, reddito dominicale: € 21.90, reddito agrario: € 21.90,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 138, qualità PASCOLO, classe 1, superfi-
cie catastale 31.40, reddito dominicale: € 3.24, reddito agrario: € 1.30,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 139, qualità SEMINATIVO ARBORATO,
classe 2, superficie catastale 00.20, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.06,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, su-
perficie catastale 2.23.70, reddito dominicale: € 20.80, reddito agrario: € 5.78,
sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 141, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, su-

perficie catastale 05.60, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.14,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 142, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, su-
 perficie catastale 04.00, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.10,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 73, qualità AREA RURALE, superficie ca-
 tastale 02.10, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 74, qualità VIGNETO, classe 1, superficie
 catastale 7.47.60, reddito dominicale: € 694.99, reddito agrario: € 386.10,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 75, qualità VIGNETO, classe 1, superficie
 catastale 04.70, reddito dominicale: € 4.37, reddito agrario: € 2.43,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 76, qualità VIGNETO, classe 1, superficie
 catastale 04.20, reddito dominicale: € 3.90, reddito agrario: € 2.17,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 77 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO,
 superficie catastale 1.62.00, reddito dominicale: € 100.40, reddito agrario: € 75.30,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 77 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3,
 superficie catastale 28.20, reddito dominicale: € 7.28, reddito agrario: € 7.28,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 78, qualità SEMINATIVO, classe 3, su-
 perficie catastale 13.60, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 3.51,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 80, qualità SEMINATIVO, classe 3, su-
 perficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.06,

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 87, particella 35, su-
 balterno 2, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T-1, comune SAN VENANZO, categoria
 A/2, classe 2, consistenza 16,5, superficie 435, rendita € 979,98
 foglio 87, particella 35, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN
 VENANZO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 60, rendita € 237,57
 foglio 87, particella 35, subalterno 1, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN
 VENANZO

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 87, particella 137, indi-
 rizzo VOC. OLMO, comune SAN VENANZO, categoria D/10, rendita € 10218
 foglio 102, particella 72, comune SAN VENANZO

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 86, particella 35, indiriz-
 zo LOC. VAIANO, comune SAN VENANZO, categoria D10, rendita € 9320

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 102, particella 81, indi-
 rizzo LOC. VAIANO, comune SAN VENANZO, categoria D10, rendita € 10390

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 24, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, clas-
 se U, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.04,

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 18, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 09.00, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.23,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.18.40, reddito dominicale: € 7.95, reddito agrario: € 3.06,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 17 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 60.58, reddito dominicale: € 37.54, reddito agrario: € 28.16,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 17 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 64.92, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.68,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 44, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 2.94, reddito agrario: € 2.75,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 45, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.80, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.65,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 46, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.05, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.38,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 49, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 51.00, reddito dominicale: € 31.61, reddito agrario: € 23.71,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 50, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.29,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 51 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 17.00, reddito dominicale: € 1.76, reddito agrario: € 0.70,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 51 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 48.00, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.25,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 52 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 30.00, reddito dominicale: € 3.10, reddito agrario: € 1.24,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 52 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 12.00
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 53 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 11.00, reddito dominicale: € 1.14, reddito agrario: € 0.45,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 53 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 03.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.02,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 54 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 25.00, reddito dominicale: € 2.58, reddito agrario: € 1.03,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 54 AB, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 2.59.00, reddito dominicale: € 12.04, reddito agrario: € 4.01,
 sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 56, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 01.00, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.01,

2. Stato di possesso

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Creditori Iscritti: NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA, BUTTI GIUSEPPE E MOELSKA INGRID

5. Comproprietari

Beni: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Misure Penali: NO

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Misure Penali: NO

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Misure Penali: NO

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Misure Penali: NO

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Misure Penali: NO

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - località i Poggi - San Venanzo (Terni) - 05010

Lotto: 001 - [REDACTED]

Prezzo da libero: € 5.229.560,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Venanzo (Terni)
Località/Frazione **località i Poggi**

Lotto: 001 [REDACTED]

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 AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE.

agricolo sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Località I Poggi

Note: [REDACTED] con Sede Legale a Perugia(PG), strada dei Loggi 30, CAP 06135, ricade interamente nelle colline del comune di San Venanzo (TR) all'altitudine di circa 460 m s.l.m., catalogata secondo la zonizzazione PSR in area C (Aree Rurali Intermedie), immersa quindi completamente nelle campagne del comune di San Venanzo può essere raggiunta con una strada che si può imboccare dalla S.S. 317, di lunghezza totale 5 km. Situata nel contesto della produzione di vini Rosso Orvietano DOC e IGT Umbri, produzione olearia, caratterizzata inoltre dall'ampia presenza di seminativi, pascoli e da zone puramente boschive. L'azienda Agricola non è servita da acquedotto pubblico che dista circa 4 km, quindi l'acqua è attinta da una sorgente che si trova su terreni di proprietà in mezzo al bosco, Foglio 100 part. 18.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTE

Si è riscontrata la seguente difformità:

Nell'atto di Pignoramento, sono elencate tre particelle che sono: N.C.T. Foglio 102 Part. 1 porz. AA, are 21 cat. T; N.C.T. Foglio 102 Part. 1 porz. AB, are 21 cat. T; N.C.T. Foglio 102 Part. 2, h 1 are 24 cat. T; le quali, vista la visura catastale non sono di proprietà dell'Esecutata; mentre non sono inserite nell'atto di pignoramento le particelle distinte al N.C.T. Foglio 122 Part. 1 porz. AA, are 21 cat. T; N.C.T. Foglio 122 Part. 1 porz. AB, are 21 cat. T; N.C.T. Foglio 122 Part. 2, h 1 are 24 cat. T, che da visure sia catastali che ipotecarie risultano di proprietà dell'esecutata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, reddito dominicale: € 113.67, reddito agrario: € 43.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 2 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 051, reddito agrario: € 022

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 2 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 31.20, reddito dominicale: € 5.64, reddito agrario: € 5.64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 3, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.11.10, reddito dominicale: € 28.69, reddito agrario: € 5.74

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 4, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 4.66.30, reddito dominicale: € 43.35, reddito agrario: € 12.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 5, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 7.44.90, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 3.85

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 6, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 49.10, reddito dominicale: € 12.68, reddito agrario: € 12.68

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 7, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.90.40, reddito dominicale: € 49.17, reddito agrario: € 49.17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 36.93, reddito agrario: € 36.93

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 9, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 20.80.40, reddito dominicale: € 139.68, reddito agrario: € 53.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 10, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 11, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 57.50, reddito dominicale: € 1.48, reddito agrario: € 0.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 12, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 01.70, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.05

Note: Sulla particella è presente un fabbricato in muratura delle dimensioni di ml. 5,70 x 7,20, adibito a ricovero animali, ristrutturato con Permesso a Costruire n° 109/2003, presente in mappa ma non accatastato al N.C.E.U., in quanto non dovuto come previsto dal D.L. 06/12/2011 n° 201

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria

SAN VENANZO, foglio 86, particella 13 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 05.00, reddito dominicale: € 1.81, reddito agrario: € 0.77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2.00.00, reddito dominicale: € 14.46, reddito agrario: € 6.20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 13 AC, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 57.60, reddito dominicale: € 10.41, reddito agrario: € 10.41

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 14 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 10.00, reddito dominicale: € 3.62, reddito agrario: € 1.55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 14 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 1.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 14 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04.50, reddito dominicale: € 1.16, reddito agrario: € 1.16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 15, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.23.90, reddito dominicale: € 5.78, reddito agrario: € 1.16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 16, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 3.53.80, reddito dominicale: € 9.14, reddito agrario: € 1.83

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 18, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 83.70, reddito dominicale: € 2.16, reddito agrario: € 0.45

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 19, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 12.23.30, reddito dominicale: € 157.95, reddito agrario: € 75.81

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 22 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 18.05, reddito dominicale: € 1.31, reddito agrario: € 0.56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 22 AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 22.05, reddito dominicale: € 2.85, reddito agrario: € 1.37

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 29 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 71.20, reddito dominicale: € 18.39, reddito agrario: € 18.39

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 29 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 20.00, reddito dominicale: € 4.13, reddito agrario: € 1.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 34, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 33.20, reddito dominicale: € 12.86, reddito agrario: € 12.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 44, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 21.40, reddito dominicale: € 1.44, reddito agrario: € 0.55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 45, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 46.30, reddito dominicale: € 3.11, reddito agrario: € 1.20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 46, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 47, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 5.30.70, reddito dominicale: € 35.63, reddito agrario: € 13.70

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 48, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.67.50, reddito dominicale: € 11.25, reddito agrario: € 4.33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 49 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 27.00, reddito dominicale: € 6.97, reddito agrario: € 6.97

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 49 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 1.20.00, reddito dominicale: € 24.79, reddito agrario: € 6.82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 53, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 12.50, reddito dominicale: € 1.29, reddito agrario: € 0.52

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]: sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 54, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 98.30, reddito dominicale: € 38.08, reddito agrario: € 35.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 59 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 90.00, reddito dominicale: € 23.24, reddito agrario: € 23.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria

SAN VENANZO, foglio 87, particella 59 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 35.00, reddito dominicale: € 7.23, reddito agrario: € 1.99

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 59 AC, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.05.70, reddito dominicale: € 10.92, reddito agrario: € 4.37

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 60, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 02.80, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 61, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20.90, reddito dominicale: € 5.40, reddito agrario: € 5.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 88, particella 36, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 05.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 100, particella 3, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2.72.50, reddito dominicale: € 18.30, reddito agrario: € 7.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 100, particella 18, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.66, reddito agrario: € 0.08

Note: Sulla particella che si trova ad una quota di ml. 510 s.l.m. è ubicata la sorgente che fornisce di acqua potabile le strutture dell'Azienda. E' presente sulla particella una cisterna in cemento armato da qui parte un acquedotto interrato che a caduta, una volta attraversato i terreni demaniali arriva alle strutture di Vaiano che distano circa 1200 ml. dalla sorgente e posti ad una quota di ml.467 s.l.m.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 3.27.70, reddito dominicale: € 22.00, reddito agrario: € 8.46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 2, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 37.10, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 0.96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 4, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 1.61.40, reddito dominicale: € 13.34, reddito agrario: € 1.67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 15, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 6.21.80, reddito dominicale: € 41.75, reddito agrario: € 16.06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] A, sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 6 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale

28.10, reddito dominicale: € 17.41, reddito agrario: € 13.06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] A , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 6 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 02.60, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 7 AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 25.80, reddito dominicale: € 9.99, reddito agrario: € 9.33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] A , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 7 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 37.18, reddito agrario: € 20.66

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] GIA , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 8 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 92.96, reddito agrario: € 51.65

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] IA , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 8 AB, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 28.90, reddito dominicale: € 6.72, reddito agrario: € 6.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 11, qualità AREA RURALE, superficie catastale 12.62, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Note: Su tale particella, che si trova tra la cantina e il fabbricato di Vaiano, insiste un fabbricato rurale che ha un ingombro planimetrico di ml. 11,10 x 5,20, adibito a locale tecnico (serbatoi idrici ed officina meccanica per manutenzioni). L'Agenzia del Territorio ha operato erroneamente una VARIAZIONE D'UFFICIO in data 09/12/2009 protocollo n. TR0169884 in atti dal 09/12/2009 BONIFICA DEI FABBRICATI EX RURALI NON PUBBLICATI (n. 4536.1/2009), cancellando dalla mappa l'edificio e quindi l'edificio esistente andrà nuovamente accatastato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 13 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.35.48, reddito dominicale: € 218.91, reddito agrario: € 121.62

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2.63.12, reddito dominicale: € 27.18, reddito agrario: € 10.87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 15 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 50.99, reddito dominicale: € 31.60, reddito agrario: € 23.70

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 15 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 05.11, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.92

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] , sezione censuaria

SAN VENANZO, foglio 102, particella 18 AA, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 2.28.64, reddito dominicale: € 53.14, reddito agrario: € 53.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 18 AB, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 41.01, reddito dominicale: € 14.83, reddito agrario: € 6.35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 18 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.07.65, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 6.67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 20, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.28.30, reddito dominicale: € 23.19, reddito agrario: € 23.19

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 21 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.16.00, reddito dominicale: € 20.97, reddito agrario: € 20.97

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 21 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 0.79, reddito agrario: € 0.31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 22 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.96.68, reddito dominicale: € 121.89, reddito agrario: € 91.42

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 22 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 06.12, reddito dominicale: € 0.63, reddito agrario: € 0.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 23 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.41.71, reddito dominicale: € 87.82, reddito agrario: € 65.87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 23 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 94.79, reddito dominicale: € 9.79, reddito agrario: € 3.92

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 23 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 78.90, reddito dominicale: € 10.19, reddito agrario: € 4.89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 24, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 28.00, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.43

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 25, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.56.60, reddito dominicale: € 6.63, reddito agrario: € 1.33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 26 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 3.30.52, reddito dominicale: € 204.84, reddito agrario: € 153.63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 26 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 67.08, reddito dominicale: € 17.32, reddito agrario: € 17.32

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 27 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 55.55, reddito dominicale: € 34.43, reddito agrario: € 25.82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 27 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 09.85, reddito dominicale: € 2.54, reddito agrario: € 2.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 28 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 3.10.96, reddito dominicale: € 192.72, reddito agrario: € 144.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 28 AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 23.19, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.44

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] GIA, sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 28 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 17.85, reddito dominicale: € 4.61, reddito agrario: € 4.61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 29, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 06.10, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 30 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 1.45, reddito agrario: € 1.45

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 30 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 1.45, reddito agrario: € 1.45

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 30 AB, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.02

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria

SAN VENANZO, foglio 102, particella 34, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 20.80, reddito dominicale: € 1.40, reddito agrario: € 0.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 35, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 4.15.30, reddito dominicale: € 27.88, reddito agrario: € 10.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 37, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 03.60, reddito dominicale: € 2.23, reddito agrario: € 1.67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 38, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.89.80, reddito dominicale: € 33.31, reddito agrario: € 6.66

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 40, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.94.90, reddito dominicale: € 30.86, reddito agrario: € 6.17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 41, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 7.53.60, reddito dominicale: € 35.03, reddito agrario: € 11.68

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 47, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 06.00, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 48, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 01.10, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 55, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 42.00, reddito dominicale: € 1.95, reddito agrario: € 0.65

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 68, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 4.50.60, reddito dominicale: € 30.25, reddito agrario: € 11.64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 70, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 5.82.10, reddito dominicale: € 27.06, reddito agrario: € 9.02

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 134, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 55.40, reddito dominicale: € 21.46, reddito agrario: € 20.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 136, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 84.80, reddito dominicale: € 21.90, reddito agrario: € 21.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 138, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 31.40, reddito dominicale: € 3.24, reddito agrario: € 1.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 139, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.20, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2.23.70, reddito dominicale: € 20.80, reddito agrario: € 5.78

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 141, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 05.60, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 87, particella 142, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 04.00, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 73, qualità AREA RURALE, superficie catastale 02.10, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 74, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 7.47.60, reddito dominicale: € 694.99, reddito agrario: € 386.10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 75, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 04.70, reddito dominicale: € 4.37, reddito agrario: € 2.43

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 76, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 04.20, reddito dominicale: € 3.90, reddito agrario: € 2.17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 77 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.62.00, reddito dominicale: € 100.40, reddito agrario: € 75.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 77 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 28.20, reddito dominicale: € 7.28, reddito agrario: € 7.28

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 78, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 13.60, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 3.51

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria

SAN VENANZO, foglio 102, particella 80, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.06

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;
Regolarizzabili mediante: Accatastamento dell'immobile che insiste sul Foglio 102 p.lla 11
Redazione Tipo Mappale e Docfa: € 3.000,00
Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Identificativo corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: LOC. I POGGI

Note: Il casale CASA BROZZI, è il primo edificio ad uso residenziale che si trova lungo la strada vicinale che collega la strada Statale all'Azienda. Una volta che la strada vicinale raggiunge il crinale della collina e inizia a spianare, l'edificio si trova sulla sinistra,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDAZIONE] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] foglio 87, particella 35, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T-1, comune SAN VENANZO, categoria A/2, classe 2, consistenza 16,5, superficie 435, rendita € 979,98

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 87, particella 35, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN VENANZO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 60, rendita € 237,57

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 87, particella 35, subalterno 1, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN VENANZO

Note: CORTE COMUNE AI SUB 2 - 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C AGRITURISMO I POGGI.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. I POGGI

Note: La struttura dei Poggi si trova in posizione baricentrica tra la Country house di casa Brozzi e il centro direzionale Aziendale della Cantina. E' formato da due edifici ex agricoli dove nella loro corte si trovano attrezzature per lo sport e il tempo libero che sono una piscina e campo da tennis in terra battuta.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDAZIONE] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 87, particella 137, indirizzo VOC. OLMO, comune SAN VENANZO, categoria D/10, rendita € 10218

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 102, particella 72, comune SAN VENANZO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D AGRITURISMO VAIANO.**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO**

Note: I fabbricati che formano l'Agriturismo di Vaiano, si trovano immediatamente sopra la cantina vitivinicola Aziendale. La struttura Agrituristica è composta da due fabbricati che sono stati ristrutturati a fini Agrituristici agli inizi anni 2000, nel fabbricato principale sono stati inseriti quattro appartamenti due al piano terra e due al piano primo, raggiungibili da due scale esterne e al piano terra si trovano due uffici per l'attività aziendale. Nell'ex annesso agricolo che si trova anch'esso nella corte dell'edificio è stato destinato a palestra e sala fitness. I due appartamenti vacanza del piano terra sono composti entrambi da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto, mentre gli appartamenti del piano primo uno ha tre camere da letto e l'altro ne ha due. Al piano terra oltre la zona degli uffici che presenta due uffici e un bagno è presente un forno a legna a disposizione degli ospiti dell'attività agrituristica. L'edificio principale fu ristrutturato con C.E. n. 171/2002 rilasciata il 25/02/2003. L'edificio adibito a palestra e sala fitness, ex annesso rurale, fu ristrutturato con Concessione Edilizia n°169/02 rilasciata dal Comune in data 25/02/2017 e inizialmente prevedeva la destinazione di laboratorio per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e poi con DIA 44/04 veniva fatto il cambio di destinazione d'uso a palestra e locale fitness.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 86, particella 35, indirizzo LOC. VAIANO, comune SAN VENANZO, categoria D10, rendita € 9320

Conformità catastale:

L'edificio principale presenta una **NON** conformità catastale al piano terra dove è stato fatto un cambio d'uso su una parte dello stesso, da ufficio ad appartamento per agriturismo, regolabile con accertamento di conformità in Comune e variazione catastale

Regularizzabili mediante: Accatastamento dell'immobile

Tipo Mappale e Docfa: € 1.500,00

Pratica edilizia € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Identificativo corpo: E CANTINA VITIVINICOLA.**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO**

Note: La cantina vitivinicola è un edificio di recente costruzione e si trova in prossimità dell'agriturismo di Vaiano ed è a breve distanza dai vigneti aziendali. Si sviluppa tutta sul piano terra con una S.U.C. di mq. 945,98 con la barriccaia al piano interrato con una S.U.C. di mq. 157,17

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 102, particella 81, indirizzo LOC. VAIANO, comune SAN VENANZO, categoria D10, rendita € 10390

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENI IN NUDA PROPRIETA'.**agricolo sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. I POGGI**

Note: Sono i terreni in nuda proprietà della Tenuta Colli Verdi Azienda Agricola s.p.a. in quanto nel 1986 fu dato, dall'allora proprietà, Cooperativa Silvo Pastorale Colli Verdi soc. coop. a r.l. un diritto di superficie, e servitù alla Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana, A TEMPO INDETERMINATO, per la realizzazione di interventi infrastrutturali di miglioramento fondiario, quali Stalla allevamento bovini, fienile e laghetto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 86, particella 24, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.04

Derivante da: GIA' PARTICELLA 19 DI HA 12.31.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 18, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 09.00, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: GIA' PARTICELLA 1 DI HA 3.36.70

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 101, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.18.40, reddito dominicale: € 7.95, reddito agrario: € 3.06

Millesimi di proprietà di parti comuni: GIA' PARTICELLA 15 DI HA 7.40.20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 17 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, su-

perficie catastale 60.58, reddito dominicale: € 37.54, reddito agrario: € 28.16

Derivante da: GIA' PARTICELLA 17 DI ORIGINARI HA 1.25.50

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 17 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 64.92, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.68

Derivante da: GIA' PARTICELLA 17 DI HA 1.25.50

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 44, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 2.94, reddito agrario: € 2.75

Derivante da: GIA' PARTICELLA 12 DA HA 50.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 45, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.80, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.65

Derivante da: GIA' PARTICELLA 12 DI ARE 50.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 46, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.05, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.38

Derivante da: GIA' PARTICELLA 12 DI ARE 50.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 49, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 51.00, reddito dominicale: € 31.61, reddito agrario: € 23.71

Derivante da: GIA' PARTICELLA 18 DI HA 4.28.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 50, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.29

Derivante da: GIA' PARTICELLA 22 DI HA 2.09.80

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 51 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 17.00, reddito dominicale: € 1.76, reddito agrario: € 0.70

Derivante da: GIA' PARTICELLA 25DI HA 3.21.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 51 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 48.00, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.25

Derivante da: GIA' PARTICELLA 25 DI HA 3.21.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], sezione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 52 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 30.00, reddito dominicale: € 3.10, reddito agrario: € 1.24

Derivante da: GIA' PARTICELLA 52 DI ARE 42.00 EX PARTICELLA 28 DI HA 3.94.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 52 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 12.00

Derivante da: GIA' PARTICELLA 52 DI ARE 42 EX PARTICELLA 28 DI HA 3.94.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 53 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 11.00, reddito dominicale: € 1.14, reddito agrario: € 0.45

Derivante da: GIA' PARTICELLA 53 DI ARE 14.50 EX PARTICELLA 38 DI HA 13.05.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 53 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 03.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: GIA' PARTICELLA 53 DI ARE 14.50 EX PARTICELLA 38 DI HA 13.05.30

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 54 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 25.00, reddito dominicale: € 2.58, reddito agrario: € 1.03

Derivante da: GIA' PARTICELLA 54 DI HA 2.84.00 EX PARTICELLA 41 DI HA 10.76.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 54 AB, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 2.59.00, reddito dominicale: € 12.04, reddito agrario: € 4.01

Derivante da: GIA' PARTICELLA 54 DI HA 2.84.00 EX PARTICELLA 41 DI HA 10.79.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], se-
 zione censuaria SAN VENANZO, foglio 102, particella 56, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 01.00, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: GIA' PARTICELLA 38 DI HA 13.05.30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'Azienda Agricola TENUTA COLLI VERDI S.P.A. è sita nel Comune di San Venanzo (TR), nel versante SSE del paese e dista circa 9 km dal Centro Storico. È la più importante Azienda Agricola del territorio del Comune di San Venanzo. Si trova in posizione collinare, a ca. 460 ml. sul livello del mare, e si sviluppa su circa 221 ha di superficie. La strada di collegamento da San Venanzo si diparte dalla Strada Statale n° 317, che arriva al Monte Peglia; si tratta di strada vicinale asfaltata per la pri-

ma parte e successivamente bianca, fino ad arrivare all'Azienda. Arrivati in località "I Poggi", la strada prosegue sul crinale della collina; l'Azienda si sviluppa per la maggior parte sul versante sud-sud-est e in parte sul versante nord-nord-ovest di detta collina. Lungo il crinale sono ubicati tutti gli edifici dell'Azienda: il primo, sulla sinistra, è Casale Brozzi, che doveva ospitare una Country-House, ma che è stato oggetto solamente di una ristrutturazione primaria. Procedendo per 400 m. ca, sulla destra, in posizione pianeggiante si trova il Casale "I Poggi", ristrutturato negli anni 2000, nel quale, unitamente all'ex annesso agricolo di pertinenza, viene svolta l'attività agrituristica; vi sono presenti 5 appartamenti-vacanza, tutti completamente arredati. Nella corte esterna sono presenti gli impianti sportivi piscina e campo da tennis. Procedendo sulla strada vicinale per altri 600 m, sulla sinistra, si sviluppa il Centro Aziendale, costituito da una cantina vinicola di recente costruzione (anno 2010). Immediatamente a monte della cantina si trova un edificio ex agricolo, ristrutturato per fini agrituristiche, denominato "Agriturismo Vaiano", nel quale sono ubicati cinque appartamenti-vacanza. Nella corte è presente l'ex annesso agricolo di pertinenza, inizialmente ristrutturato come laboratorio artigianale per la preparazione dei prodotti realizzati in azienda, successivamente adibito a palestra e sala fitness con cambio di destinazione d'uso. In prossimità di questa struttura, ad una distanza di ca. 200 m., è presente una struttura edilizia, costruita negli anni '80 dalla Comunità Montana, adibita a stalla per l'allevamento di ca 70 capi di mucche chianine, ora dismessa. L'azienda agricola ha un'estensione di ha 213.84.32 in piena proprietà e di ha. 7,35.85 in nuda proprietà. Da visure catastali i terreni risultano così destinati: BOSCO CEDUO per ha. 92.76.80, PASCOLO per ha. 9.50.00, PASCOLO CESPUGLIATO per ha. 56.51.70, SEMINATIVO IRRIGUO per ha. 13.91.69, INCOLTO PRODUTTIVO, per ha. 00.39.50, VIGNETO per ha. 11.31.98, SEMINATIVO per ha. 15.50.54, PASCOLO ARBORATO per ha. 14.55.09, ULIVETO per ha. 2.31.01, SEMINATIVO ARBORATO per ha. 2.57.74, AREA RURALE per ha. 00.14.72, BOSCO MISTO per ha. 1.69.40. Dal 1991 al 2015 la Tenuta Colli Verdi Azienda Agricola s.p.a. ha avuto in locazione dalla Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana, alcuni terreni limitrofi, di proprietà del Demanio, per una superficie di ha 850.41.00, oltre gli immobili della stalla e del fienile, in quanto l'Azienda praticava l'allevamento di vacche chianine, oggi dismesso. L'Azienda è in grado di fornire l'irrigazione necessaria alle varie colture, utilizzando un impianto di irrigazione che recupera l'acqua da un bacino di proprietà, posto a valle, le cui acque vengono pompate da un impianto di sollevamento fino a raggiungere l'"Agriturismo Vaiano" dove, attraverso un'altra stazione di pompaggio, vengono distribuite tramite condotte interrate nelle varie zone della proprietà. Il bacino ha una capacità pari a ca 8250 m³ di acqua. L'azienda non è servita dalla rete idrica comunale, che passa a ca. 4 km, quindi l'approvvigionamento idrico delle strutture ricettive e produttive viene assicurato da un acquedotto privato, che attinge l'acqua da una sorgente ubicata sul terreno di proprietà posta sul Foglio 101 p.la 18, che come si evince dalle foto allegate, è presente una cisterna d'acqua in cemento armato da cui diparte un tubo in polietilene che attraversando i terreni del demanio raggiunge l'agriturismo di Vaiano La potabilità delle acque è certificata dai laboratori dell'Arpa, allegati all'agibilità degli Agriturismi e dal Laboratorio Analysis s.r.l. di Pantalla per quanto riguarda l'agibilità della Cantina. Storia ipotecaria: L'intera nuda proprietà delle unità immobiliari in San Venanzo, distinte al Catasto Terreni al foglio 86 particella 24 natura T, al foglio 101 particella 18 natura T, particella 19 natura T, al foglio 102 particella 17 natura T, particella 44 natura T, particella 45 natura T, particella 46 natura T, particella 49 natura T, particella 50 natura T, particella 51 natura T, particella 52 natura T, particella 53 natura T, particella 54 natura T, particella 56 natura T e l'intera proprietà delle unità immobiliari in San Venanzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 35 sub. 2 natura A2, particella 35 sub. 3 natura A2 e al Catasto Terreni al foglio 86 particella 1 natura T, particella 2 natura T, particella 3 natura T, particella 4 natura T, particella 5 natura T, particella 6 natura T, particella 7 natura T, particella 8 natura T, particella 9 natura T, particella 10 natura T, particella 11 natura T, particella 12 natura R, particella 13 natura T, particella 14 natura T, particella 15 natura T, particella 16 natura T, particella 17 natura R, particella 18 natura T, particella 19 natura T, particella 22 natura T, al foglio 87 particella 29 natura T, particella 34 natura T, particella 36 natura T, particella 37 natura T, particella 44 natura T, particella 45 natura T, particella 46 natura T, particella 47 natura T, particella 48 natura T, particella 49 natura T, particella 50 natura R, particella 51 natura T, particella 52 natura T, particella 53 natura T, particella 54 natura T, particella 55 natura T, particella 56 natura T, particella 57 natura

R, particella 58 natura T, particella 59 natura T, particella 60 natura T, particella 61 natura T, particella 62 natura T, particella 68 natura T, al foglio 88 particella 21 natura T, particella 22 natura T, particella 30 natura T, particella 31 natura T, particella 32 natura T, particella 33 natura T, particella 36 natura T, al foglio 100 particella 3 natura T, particella 18 natura T, al foglio 101 particella 1 natura R, particella 2 natura T, particella 4 natura T, particella 15 natura T, al foglio 102 particella 1 natura T, particella 2 natura T, particella 3 natura T, particella 4 natura T, particella 5 natura T, particella 6 natura T, particella 7 natura T, particella 8 natura T, particella 9 natura T, particella 10 natura T, particella 11 natura R, particella 12 natura T, particella 13 natura T, particella 14 natura T, particella 15 natura T, particella 16 natura R, particella 18 natura T, particella 19 natura T, particella 20 natura T, particella 21 natura T, particella 22 natura T, particella 23 natura T, particella 24 natura T, particella 25 natura T, particella 26 natura T, particella 27 natura T, particella 28 natura T, particella 29 natura T, particella 30 natura T, particella 31 natura T, particella 32 natura T, particella 33 natura T, particella 34 natura T, particella 35 natura T, particella 36 natura T, particella 37 natura T, particella 38 natura T, particella 39 natura T, particella 40 natura T, particella 41 natura T, particella 42 natura R, particella 47 natura T, particella 48 natura T, particella 55 natura T, sono pervenute alla società Tenuta Colli Verdi - Azienda Agricola S.p.A. con sede in Perugia C.F. 01227690557, dalla società Colli Verdi S.r.l. con sede in Perugia C.F. 01227690557, con l'atto di trasformazione di società per notar Pacifico Gianferro di Macerata del 20/10/2004 repertorio n. 76756, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 25/11/2004 ai nn. 14128 registro generale e 8482 registro particolare. Per tutto quanto precede l'atto del 20/10/2004, si rimanda al Certificato Notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c. redatto dal notaio MARIA PANTALONE BALICE, allegato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: TODI-PERUGIA-ORVIETO-SPOLETO.

Attrazioni paesaggistiche: MONTE PEGLIA - PARCO E MUSEO VULCANOLOGICO DI SAN VENANZO.

Attrazioni storiche: DUOMO DI ORVIETO - CENTRO STORICO DI TODI - PERUGIA - SPOLETO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

agricolo sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

agricolo sito in San Venanzo (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a TERNI in data 31/01/2017 ai nn. 995/667; Il pignoramento interessa le seguenti unità immobiliari 1. Intera proprietà per l'area delle unità immobiliari in San Venanzo, distinte al Catasto Terreni al foglio 86 particella 24 natura T di are 8.00, al foglio 101 particella 18 natura T di are 9.00, particella 19 natura T di ha 1.18.40, al foglio 102 particella 17 natura T di ha 1.25.50, particella 44 natura T di are 7.60, particella 45 natura T di are 1.80, particella 46 natura T di are 1.05, particella 49 natura T di are 51.00, particella 50 natura T di are 7.00, particella 51 natura T di are 65.00, particella 52 natura T di are 42.00, particella 53 natura T di are 14.50, particella 54 natura T di ha 2.84.00, particella 56 natura T di are 1.00 e al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 35 sub 2 natura A2 all'indirizzo vocabolo Casa Brozzi. 2. Intera proprietà delle unità immobiliari in San Venanzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 87 all'indirizzo vocabolo Casa Brozzi particella 35 sub 3 natura A2, particella 35 sub 1 natura CO, al foglio 102 particella 81 natura D10 all'indirizzo vocabolo Poggio e al Catasto Terreni al foglio 86 particella 1 natura T di ha 16.93.00, particella 2 natura T di are 38.20, particella 3 natura T di ha 11.11.10, particella 4 natura T di ha 4.66.30, particella 5 natura T di ha 7.44.90, particella 6 natura T di are 49.10, particella 7 natura T di ha 1.90.40, particella 8 natura T di ha 1.43.00, particella 9 natura T di ha 20.80.40, particella 10 natura T di ha 1.37.50, particella 11 natura T di are 57.50, particella 12 natura T di are 1.70, particella 13 natura T di ha 2.62.60, particella 14 natura T di are 54.50, particella 15 natura T di ha 2.23.90, particella 16 natura T di ha 3.53.80, particella 18 natura T di are 83.70, particella 22 natura T di are 40.10, al foglio 87 particella 29 natura T di are 91.20, particella 34 natura T di are 33.20, particella 44 natura T di are 21.40, particella 45 natura T di are 46.30, particella 46 natura T di ha 1.37.50, particella 47 natura T di ha 5.30.70, particella 48 natura T di ha 1.67.50, particella 49 natura T di ha 1.47.00, particella 53 natura T di are 12.50, particella 54 natura T di are 98.30, particella 59 natura T di ha 2.30.70, particella 60 natura T di are 2.80, particella 61 natura T di are 20.90, al foglio 88 particella 36 natura T di are 5.50, al foglio 100 particella 3 natura T di ha 2.72.50, al foglio 101 particella 1 natura T di ha 3.27.70, particella 2 natura T di are 37.10, particella 4 natura T di ha 1.61.40, particella 15 natura T di ha 6.21.80, al foglio 102 particella 6 natura T di are 30.70, particella 8 natura T di ha 1.28.90, particella 11 natura T di are 12.62, particella 15 natura T di are 56.10, particella 18 natura T di ha 3.77.30, particella 19 natura T di ha 1.00.00, particella 20 natura T di ha 1.28.30, particella 21 natura T di ha 1.23.60, particella 22 natura T di ha 2.02.80, particella 23 natura T di ha 3.15.40, particella 24 natura T di are 28.00, particella 25 natura T di ha 2.56.60, particella 26 natura T di ha 3.97.60, particella 27 natura T di are 65.40, particella 28 natura T di ha 3.52.00, particella 29 natura T di are

6.10, particella 30 natura T di are 12.10, particella 34 natura T di are 20.80, particella 35 natura T di ha 4.15.30, particella 37 natura T di are 3.60, particella 38 natura T di ha 12.89.80, particella 40 natura T di ha 11.94.90, particella 41 natura T di ha 7.53.60, particella 47 natura T di are 6.00, particella 48 natura T di are 1.10, particella 55 natura T di are 6.00, particella 1 natura T di are 42.00, particella 2 natura T di ha 1.24.00, particella 68 natura T di ha 4.50.60, particella 70 natura T di ha 5.82.10, al foglio 87 particella 134 natura T di are 55.40, particella 136 natura T di are 84.80, particella 138 natura T di are 31.40, particella 139 natura T di are 0.20, particella 140 natura T di ha 2.23.70, particella 141 natura T di are 5.60, particella 142 natura T di are 4.00, al foglio 102 particella 73 natura T di are 2.10, particella 74 natura T di ha 7.47.60, particella 75 natura T di are 4.70, particella 76 natura T di are 4.20, particella 77 natura T di ha 1.90.20, particella 78 natura T di are 13.60, particella 80 natura T di are 4.10, al foglio 100 particella 18 natura T di are 8.00, al foglio 86 particella 19 natura T di ha 12.23.30, al foglio 102 particella 13 natura T di ha 2.35.48, particella 7 natura T di ha 2.25.80 e al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 137 e al foglio 102 particella 72 natura D10 all'indirizzo vocabolo Olmo e al foglio 86 particella 35 natura D10 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE e B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI e C AGRITURISMO I POGGI e D AGRITURISMO VAIANO e E CANTINA VITIVINICOLA e F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 86-101-102 mappale 24-18-19-17A-17B-44-45-46-49-50-51-52-53-54-56 superficie (mq) 73585. A rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 19/03/1986 ai nn. 211365 registrato a PERUGIA in data 08/04/1986 ai nn. 02793 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/04/1986 ai nn. 2372 ; ATTO DI ASSERVIMENTO E DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA [REDACTED] CHE SI ALLEGA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

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 attiva; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 9.000.000,00; Importo capitale: € 4.500.000,00 ; A rogito di [REDACTED] in data 20/03/2008 ai nn. 171852

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE e B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI e C AGRITURISMO I POGGI e D AGRITURISMO VAIANO e E CANTINA VITIVINICOLA e F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400,000,00 ; A rogito di [REDACTED] in data 12/03/2009 ai nn. 175914

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE e B

COUNTRY HOUSE CASA BROZZI e C AGRITURISMO I POGGI e D AGRITURISMO VAIANO e E CANTINA VITIVINICOLA e F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA DEL TRIBUNALE DI TERNI; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.000,00 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 16/08/2016 ai nn. 8237/1084 ; Note: L'IPOTECA E' ESTESA ALLE SEGUENTI PROPRIETA' IMMOBILIARI: FOGLIO 100 PART. 18 NATURA TERRENI DI are 8.00 - FOGLIO 86 PART.19 NATURA T DI ha 12.23.30; AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 102 PART. 81 NATURA D10 E AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 102 PART. 13 NATURA T DI ha. 2.35.48 e PART. 7 NATURA T DI ha 2.25.80
Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/11/1982 ai nn. 7925/6107; A favore Ente Autonomo per la Bonifica l'Irrigazione e la Valorizzazione fondiaria nelle province di Arezzo Perugia Terni e Siena, contro [REDACTED]. in virtù di scrittura privata del Notaio [REDACTED] vieto del 26/07/1982 e 20/10/82..

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE
agricolo sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C AGRITURISMO I POGGI

sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D AGRITURISMO VAIANO

sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

agricolo sito in San Venanzo (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA' - a rogito di notaio [REDACTED], in data 20/10/2004, ai nn. 76756; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 25/11/2004, ai nn. 14128/8482.

Titolare/Proprietario: SOCIETA' [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 15/09/2008, ai nn. 30698; trascritto a [REDACTED], in data 19/09/2008, ai nn. 11006/7056.

Note: [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: LOC. I POGGI,

Numero pratica: 53/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO ED ANNESSO DA DESTINARE AD ATTIVITA RICETTIVA EXTRA ALBERHIERA COUNTRY-HOUSE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDI

Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/2006 al n. di prot. 53/05

Dati precedenti relativi ai corpi: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. I POGGI,

Numero pratica: 168/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ANNESSO AGRICOLO DA DESTINARE AD ATTIVITA' AGRITURISTICA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDI

Rilascio in data 24/04/2003 al n. di prot. 168/02

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2005 al n. di prot. 4227

Dati precedenti relativi ai corpi: C AGRITURISMO I POGGI

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. I POGGI,**

Numero pratica: 170/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' AGRITURISTICA E REALIZZAZIONE DI PISCINA E CAMPO DA TENNIS

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDI

Presentazione in data al n. di prot. 170/02

Rilascio in data 25/02/2003 al n. di prot. 5310

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2005 al n. di prot. 4226

Dati precedenti relativi ai corpi: C AGRITURISMO I POGGI

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 169-02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSO RURALE DA DESTINARE ALLA LAVORAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDI

NOTE: DIA DI VARIANTE 44-04 DEL 12-10-2004 PER MODIFICHE INTERNE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A PALESTRA SPOGLIATOI E BAGNI.

Dati precedenti relativi ai corpi: D AGRITURISMO VAIANO

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 171.02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE DA DESTINARE AD ALLOGGI ED UFFICI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA ED ATTIVITA' AGRITURISTICA

Dati precedenti relativi ai corpi: D AGRITURISMO VAIANO

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 13-2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER LA LAVORAZIONE E PRODUZIONE DI PRODOTTI VINICOLI E OLEARI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 2859-2011

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Tipo pratica: AGIBILITA'

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER LA LAVORAZIONE E PRODUZIONE DI PRODOTTI VINICOLI E OLEARI CON ANNESSA ABITAZIONE

Oggetto: AGIBILITA'

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 27-2008

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER LA LAVORAZIONE E PRODUZIONE DI PRODOTTI VINICOLI E OLEARI CON ANNESSA ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. 1179

Rilascio in data 29/09/2008 al n. di prot. 27/08

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 68-2009

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 27-2008

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 04-2010

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER LA LAVORAZIONE E PRODUZIONE DI PRODOTTI VINICOLI E OLEARI CON ANNESSA ABITAZIONE

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

Fabbricati per attività agricole (Stalla) sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Loc. VAIANO,**

Numero pratica: 109-2003

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN ANNESSO RURALE DESTINATO A RICOVERO ANIMALI DI BASSA CORTE

Oggetto: Ristrutturazione

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: I lavori non sono mai stati completati, l'edificio si presenta allo stato ru-

stico, privo di tutti gli impianti le rifiniture interne ed esterne.

Per completare i lavori, mancanti al completamento dell'opera, dovranno essere richiesti al Comune nuovi atti abilitativi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Fabbricati per attività agricole [D10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C AGRITURISMO I POGGI

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso al piano terra dell'Immobile, in quanto i locali ad uso ufficio sono stati trasformati in appartamento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi art. 36/2001

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso

Accertamento di conformità per cambio di destinazione d'uso e Aggiornamento catastale.: €

3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D AGRITURISMO VAIANO

Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E agricola
Norme tecniche di attuazione:	L'edificazione in zona agricola è regolamentata dalla Legge Regionale 1/2015 e di seguito si allegano i due articoli che la regolano. Art. 90 (Realizzazione di nuovi edifici) 1. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. 2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di 40 mq. di SUC

per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale. 3. Le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticole e florovivaistico fino a tre ettari, possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 5. Le serre devono essere ancorate al terreno con struttura in muratura qualora sia strettamente necessaria ai fini statici e internamente devono permettere la permeabilità del suolo. 4. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma 2, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 85. 5. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma 4 che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a 100 mq. di SUC per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 6, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal comune, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola. 6. Gli interventi in deroga di cui al comma 5 sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività di tutte le produzioni agricole anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva in base alle norme regolamentari. 7. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è fissata in ml. 6,50 sei e cinquanta dal piano di campagna. 8. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola. 9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti. 10. Ai fini dell'applicazione

dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso. 11. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al comma 8 decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata. Art. 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti) 1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di 100 mq di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di ml 6,50, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. 2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente. 3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4. 4. Per gli edifici di cui all'articolo 89, comma 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distan-

za non inferiore a 10 ml. e a distanza non superiore a 30 ml. dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo. 5. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), con esclusione di quelle commerciali. 6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante. 7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale. 8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola. 9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui alla l.r. 16/2014 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8. 10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la

distanza non superiore a 50 ml. da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di 200 mq.ati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a 100 ha, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a 200 mq. di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di 200 mq. deve comunque costituire un unico edificio. 11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2. 12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a 50 ml. dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille. 13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione. 14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territo-

	riale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per nuovi edifici residenziali 2 mq. di S.U.C. ogni ettaro di superficie, mentre per nuovi edifici per attività produttiva sono ammessi 40 mq. ad ettaro.
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Per nuovi edifici residenziali non c'è potenzialità edificatoria, ma eventualmente solo incrementi una tantum previsti dalla Legge 1/2015. Mentre per nuovi edifici produttivi è possibile un incremento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	L'Edificazione è normata dalla Legge Regionale 1/2015 e qui si riporta l'art. 91 che regola l'edificazione sugli edifici esistenti in zona agricola. Art. 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti) 1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di 100 mq di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di ml 6,50, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. 2. L'ampliamento

di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.

3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4.

4. Per gli edifici di cui all'articolo 89, comma 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a 10 ml. e a distanza non superiore a 30 ml. dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

5. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), con esclusione di quelle commerciali.

6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

7. La ricostruzione in sito diverso di edifici

rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale. 8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola. 9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui alla l.r. 16/2014 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8. 10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dovesono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a 50 ml. da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di 200 mq.ati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a 100 ha, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a 200 mq. di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di 200 mq. deve comunque costituire un unico edificio. 11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché

	<p>per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2. 12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a 50 ml. dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille. 13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione. 14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,50

Note sulla conformità:**Dovrà essere accatastato l'edificio distinto al Foglio 102 p.IIa 11.**

Redazione Tipo Mappale e Docfa € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00****Dati precedenti relativi ai corpi: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI**

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>L'Edificazione è normata dalla Legge Regionale 1/2015 e qui si riporta l'art. 91 che regola l'edificazione sugli edifici esistenti in zona agricola. Art. 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti) 1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di 100 mq di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di ml 6,50, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. 2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente. 3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4. 4. Per gli edifici di cui all'articolo 89, comma 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a 10 ml. e a distanza non superiore a 30 ml. dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo. 5. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo</p>

conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), con esclusione di quelle commerciali. 6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante. 7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale. 8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola. 9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui alla l.r. 16/2014 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8. 10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a 50 ml. da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di 200 mq.ati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 no-

vembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a 100 ha, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a 200 mq. di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di 200 mq. deve comunque costituire un unico edificio. 11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2. 12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a 50 ml. dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille. 13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione. 14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agri-

	coli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 30 mq.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C AGRITURISMO I POGGI

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	L'Edificazione è normata dalla Legge Regionale 1/2015 e qui si riporta l'art. 91 che regola l'edificazione sugli edifici esistenti in zona agricola. Art. 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti) 1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di 100 mq di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di ml 6,50, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. 2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente. 3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4. 4. Per gli edifici di cui all'articolo 89, comma 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a resi-

denza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a 10 ml. e a distanza non superiore a 30 ml. dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

5. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), con esclusione di quelle commerciali.

6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.

8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola.

9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui alla l.r. 16/2014 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente

con le modalità previste ai commi 6 e 8. 10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a 50 ml. da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di 200 mq. per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a 100 ha, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a 200 mq. di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di 200 mq. deve comunque costituire un unico edificio. 11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2. 12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a 50 ml. dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille. 13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può

	comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione. 14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'edificio principale non ha parte del piano terra conforme ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo.

Si dovrà procedere ad un'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/01 per il cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio principale che è stata trasformata da ufficio ad appartamento vacanza e quindi la variazione catastale conseguente
Spese tecniche di € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: D AGRITURISMO VAIANO

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	L'edificazione di nuovi edifici in zona Agricola per la realizzazione di Annessi per l'attività produttiva dell'Azienda sono regolamentati dall'art. 90 della

Legge Regionale 1/2015 che di seguito si allega uno stralcio. Art. 90 (Realizzazione di nuovi edifici)

1. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. 2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di 40 mq. di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale. 3. Le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticolo e florovivaistico fino a tre ettari, possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 5. Le serre devono essere ancorate al terreno con struttura in muratura qualora sia strettamente necessaria ai fini statici e internamente devono permettere la permeabilità del suolo. 4. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma 2, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 85. 5. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma 4 che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a 100 mq. di SUC per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 6, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal comune, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola. 6. Gli interventi in deroga di cui al comma 5 sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività di tutte le produzioni agricole anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva in base alle norme regolamentari. 7. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è fissata in ml. 6,50 sei e cinquanta dal piano di campagna. 8. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge,

	nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola. 9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti. 10. Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso. 11. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al comma 8 decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	40 mq/ha che può essere elevata a 100 mq/ha con convenzione
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 4000 mq di SUC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E CANTINA VITIVINICOLA

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Il resto dell'azienda è costituito da seminativi per una superficie di 21.89.00 Ha, pascolo per 17.88.27 Ha, tare

per 8.39.68 Ha ed infine di bosco che rappresenta la tipologia più estesa, per un totale di 162.73.18 Ha.

In passato l'azienda svolgeva anche 2 attività di allevamento, uno bovino di razza Chianina nella stalla di proprietà della Comunità Montana Monte Peglia E Selva Di Meana, che ospitava circa 70 capi da ingrasso; e uno suinicolo svolto all'aperto in recinti ancora presenti su superfici di proprietà dell'azienda, per un totale di circa 100 capi da ingrasso di Cinta Senese.

L'azienda	Agricola	ha	in	dotazione	le	seguenti	macchine:
Tipologia mezzo	Modello		Motore				
TRATTRICE	TD5040NEW						HOLLAND
TRATTRICE	TK80M NEW						HOLLAND
RIMORCHIO	DU100	FRANCINI					
RACOGNITRICI VARIE	DA150	FAZA					
ALTRE MACCHINE	SUPER DM6	BARRA		FALC.			AGRIWORK
ALTRE MACCHINE	ECX – 16	ERPICE					ANGELONI
ALTRE MACCHINE	GRS 380	GIROANDANATORE					AGRIW
ALTRE MACCHINE	CRL 180	CIMATRICE RINIERI	I				
ALTRE MACCHINE	VELOX	130		SCAVALLATORE			RINIERI
ROTOPRESSA	BR7060NEW						HOLLAND

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.121.832,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Sistemi irrigui presenti laghetto da cui diparte un sistema di irrigazione che raggiunge tutta la proprietà

Colture erbacee seminativi - pascoli -

Colture arboree boschi cedui - vigneti - oliveti

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PASCOLO	sup reale netta	79.508,00	1,00	79.508,00
PASCOLO CESPUGLIOSO	sup reale netta	559.120,00	1,00	559.120,00
BOSCO CEDUO	sup reale netta	889.040,00	1,00	889.040,00
SEMINATIVO IRRIGUO	sup reale netta	128.011,00	1,00	128.011,00
INCOLTO PRODUTTIVO	sup reale netta	1.850,00	1,00	1.850,00
VIGNETO	sup reale netta	113.198,00	1,00	113.198,00
SEMINATIVO	sup reale netta	138.309,00	1,00	138.309,00
PASCOLO ARBORATO	sup reale netta	145.509,00	1,00	145.509,00
ULIVETO	sup reale netta	23.101,00	1,00	23.101,00
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale netta	25.774,00	1,00	25.774,00
AREA RURALE	sup reale netta	1.472,00	1,00	1.472,00
BOSCO MISTO	sup reale netta	16.940,00	1,00	16.940,00
		2.121.832,00		2.121.832,00

--	--	--	--	--

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI**

Il fabbricato in oggetto, che si trova lungo la strada di collegamento per il centro aziendale, rappresenta il tipico casale umbro, realizzato con muratura in pietrame a faccia vista, tetto in coppi a due falde, sviluppato su due piani; nella corte è presente un annesso agricolo che si sviluppa su un unico piano, realizzato con le stesse tecniche costruttive del fabbricato principale. Nel 1991 gli allora proprietari iniziarono una ristrutturazione con Concessione Edilizia n 84/91 del 05/05/1993, furono eseguiti lavori di consolidamento strutturale e venne realizzato un collegamento in c.a. tra l'edificio principale e l'annesso agricolo; i lavori non ebbero mai termine. Nel 2005 la Tenuta Colli Verdi - Azienda Agricola S.p.A. presenta un Piano Attuativo e Richiesta di Concessione Edilizia per la ristrutturazione del fabbricato, da destinare ad esercizio ricettivo extra-alberghiero, con una capienza di 10 posti letto; la richiesta di C.E. prevedeva anche la realizzazione di una piscina esterna. Nel piano terra del fabbricato principale era prevista la realizzazione del ristorante con sala da pranzo e accessori, mentre al primo piano era prevista la realizzazione di cinque camere. Nell'ex accessorio agricolo si prevedeva la realizzazione di una sala polivalente con servizi igienici, collegata dal porticato in c.a. all'edificio principale. Il Comune di San Venanzo ha approvato il Piano Attuativo con delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 25/01/2006 e successivo Permesso a Costruire n° 53/05 del 14/04/2006. I lavori non sono stati completati e la struttura è attualmente al rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **525,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: FINE 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I lavori non sono mai stati completati, l'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica si trova ancora allo stato rustico e la piscina non è stata mai realizzata.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

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
---	----

Note generali impianti: Non esistono impianti in quanto l'immobile è stato ristrutturato ed ampliato, ma è rimasto allo stato rustico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA RISTORANTE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	243,00	1,00	243,00
CAMERE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	221,00	1,00	221,00
SALA RIUNIONI PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		525,00		525,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori

B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

1. Portico

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 73,53 mq

Valore a corpo: **€ 25000**

Note: PORTICO DI COLLEGAMENTO COUNTRY-HOUSE SALA RIUNIONI

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **C AGRITURISMO I POGGI**

I fabbricati che formano l'Agriturismo "I Poggi" si trovano a circa 400 mt. dalla Country-House Casa Brozzi. La struttura agrituristica è composta da due fabbricati ristrutturati a fini agrituristici: un fabbricato principale, nel quale sono stati ricavati quattro appartamenti-vacanza e un ex annesso agricolo, nel quale è stato ricavato un appartamento-vacanza. Dei cinque appartamenti di questa struttura, tre sono composti da soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e bagno, uno presenta tre camere da letto ed una sola camera. Nella corte prospiciente i due edifici sono presenti una piscina, con dimensioni ml 8 x 16, e un campo da tennis in terra battuta, con dimensioni ml 36.57 x 18.27. L'edificio principale è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 170/2002 rilascia il 25/02/2003, Concessione che comprende anche la realizzazione della piscina e del campo da tennis, l'annesso agricolo è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 168/2002. mentre l'annesso agricolo è stato ristrutturato con C.E. 168/2002.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **516,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: fine 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 87 p.IIa 137 graffata foglio 102 p.IIa 72; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile come si evince anche dalla documentazione fotografica si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: a sacco materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura portante in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: travi in legno con tavolato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: rivestimento monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Relazione di conformità impianto ai sensi della L.46/90 redatta dal Sig. Trotta Claudio, in qualità di titolare della Ditta Impianti Elettrici F.Ili Trotta s.n.c.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: La dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, ai sensi della l. 46/90 dell'impianto termo-idraulico sanitario, redatta dal Sig. Claudio Mecocci in qualità di titolare dell'Impresa C.A.B. di Claudio Mecocci.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: l'Approvvigionamento idrico avviene da fonte privata, che si trova su terreni demaniali, la captazione non è stata mai autorizzata, quindi dovranno essere richieste le autorizzazioni. La potabilità delle acque è stata certificata dalla USL N° 2 dietro parere del laboratorio dell'AR-PA. Il certificato è allegato al certificato di agibilità.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: La centrale termica non è soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco in quanto di potenza termica inferiore a 36 kw. come dichiarato dall'Ing. Giuseppe Verzaro.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con caldaia a gas gpl
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	274,00	1,00	274,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
PIANO TERRA ex ANNESSO	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
		516,00		503,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Accessori

C AGRITURISMO I POGGI

1. piscina posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 128 mq
Valore a corpo: **€ 75000**

Note: PORTICO DI COLLEGAMENTO COUNTRY-HOUSE SALA RIUNIONI

C AGRITURISMO I POGGI

2. campo da tennis posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 668 mq
Valore a corpo: **€ 40000**

Note: PORTICO DI COLLEGAMENTO COUNTRY-HOUSE SALA RIUNIONI

Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto D AGRITURISMO VAIANO

I fabbricati che formano l' "Agriturismo Vaiano" si trovano immediatamente a monte della cantina vitivinicola aziendale.

La struttura agrituristica è composta da due fabbricati che sono stati ristrutturati a fini agrituristici agli inizi degli anni 2000.

Nel fabbricato principale sono stati inseriti quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo, raggiungibili da due scale esterne; al piano terra si trovano anche due uffici per l'attività aziendale. L'ex annesso agricolo, che si trova nella corte del fabbricato principale, è stato destinato a palestra e sala fitness.

I due appartamenti vacanza del piano terra sono composti entrambi da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto, mentre gli appartamenti del piano primo sono differenti: uno presenta tre camere da letto, l'altro due.

Al piano terra, oltre alla zona degli uffici, costituita da due uffici e un bagno, è presente un forno a legna a disposizione degli ospiti dell'attività agrituristica.

L'edificio principale è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 171/2002 rilasciata in data 25/02/2003.

L'edificio adibito a palestra e sala fitness, ex annesso rurale, è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n°169/02 rilasciata in data 25/02/2017, che inizialmente prevedeva la destinazione di laboratorio per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli; successivamente, con DIA 44/04, veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso a palestra e locale fitness.

In prossimità dell'agriturismo è presente un locale seminterrato destinato a locale tecnico. Al suo interno si trovano i serbatoi di acqua potabile che vanno a servire tutte le strutture dell'azienda.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **511,91**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: a sacco materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: rivestimento monocottura condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Relazione di conformità impianto ai sensi della L.46/90 redatta dal Sig. Trotta Claudio, in qualità di titolare della Ditta Impianti Elettrici F.Ili Trotta s.n.c.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: La dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, ai sensi della l. 46/90 dell'impianto termo-idraulico sanitario, redatta dal Sig. Claudio Mecocci in qualità di titolare dell'Impresa C.A.B. di Claudio Mecocci.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: l'Approvvigionamento idrico avviene da fonte privata, che si trova su terreni demaniali, la captazione non è stata mai autorizzata, quindi dovranno essere richieste le autorizzazioni. La potabilità delle acque è stata certificata dalla USL N° 2 dietro parere del laboratorio dell'AR-PA. Il certificato è allegato al certificato di agibilità.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Dichiarazione del Direttore dei Lavori che la centrale termica non è soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi.

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	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato a gas gpl
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA CASALE	sup lorda di pavimento	213,60	1,00	213,60
PIANO PRIMO CASALE	sup lorda di pavimento	131,54	1,00	131,54
PALESTRA E FITNESS	sup lorda di pavimento	166,77	1,00	166,77
		511,91		511,91

--	--	--	--	--

Accessori

D AGRITURISMO VAIANO

1. TERRAZZA

posto al piano 1 - Sviluppa una superficie complessiva di 13.65 mq

Valore a corpo: € 4550

Note: PORTICO DI COLLEGAMENTO COUNTRY-HOUSE SALA RIUNIONI

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **E CANTINA VITIVINICOLA**

La cantina vitivinicola si trova in prossimità dell' "Agriturismo Vaiano" ed è ubicata nei pressi dei vigneti dell'azienda Agricola.

È costituita da due corpi di fabbrica rettangolari.

Il primo sviluppa una S.U.C. di mq 755,16 e dimensioni di ml. 18,60 x 40,60, con copertura a due falde e con altezza interna e colmo di ml. 5,77, destinato a cantina vitivinicola, con un blocco di locali tecnici, spogliatoio e bagno. Nel fondo della cantina si trova una zona per esposizione e vendita dei prodotti, con annesso servizio igienico e dispensa.

Il secondo ha una S.U.C. di mq 190,82 e dimensioni di ml. 4,70 x 40,60, con copertura piana ed altezza interna di ml. 2,80; vi sono ubicati i servizi della cantina stessa, uffici, locale stoccaggio vino imbottigliato e locale stoccaggio di materiali necessari all'imbottigliamento.

Ad una estremità della cantina è posta, al piano interrato, una barracca che ha una S.U.C. di mq 157,17 e dimensioni di ml. 18,60 x 8,45, che presenta un'altezza interna di ml. 3,00, alla quale si può accedere sia dall'interno della cantina tramite un'ampia scala, sia da una rampa carrabile esterna.

La cantina è stata costruita con una struttura portante in cemento armato e copertura in legno lamellare; presenta tutti gli infissi in legno.

In cantina sono presenti le seguenti attrezzature	
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 10 HL.	N° 3
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 25 HL.	N° 2
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 30 HL.	N° 2
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 50 HL.	N° 6
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 75 HL.	N° 6
VASI VINARI IN CEMENTO DA 50 HL.	N° 5
VASI VINARI IN CEMENTO DA 100 HL.	N° 5
STABILIZZATORE TARTARICO 50 HL.	N° 1
PRESSA	N° 1
QUADRO ELETTRICO	N° 1
ETICHETTATRICE SEMI AUTOMATICA	N° 1
CAPSULATRICE	N° 1
CESTONI STOCCAGGIO BOTTIGLIE IN ACCIAIO	N° 2
TRANSPALLET	N° 2
DIRASPATRICE	N° 1
POMPA PERISTALTICA	N° 1
POMPA NORMALE	N° 1
LAVA BARRIQUE	N° 1
MACCHINA PER FILTRAGGIO	N° 1
AGITATORE	N° 1
BARRIQUE	N° 1

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ A- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01227690557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.102,00**

E' posto al piano: **TERRA E INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **2010**

ha un'altezza utile interna di circa m. **5,50**

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **1** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni vista anche la recente costruzione dello stesso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

- Note: Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 della L. 1086/71 rilasciato dall'Ing. Biagioni Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° 301, depositato alla Provincia di Terni, Ufficio Vigilanza delle Costruzioni in data 17/12/2010 protocollo 072896.

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 della L. 1086/71 rilasciato dall'Ing. Biagioni Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° 301, depositato alla Provincia di Terni, Ufficio Vigilanza delle Costruzioni in data 17/12/2010 protocollo 072896.

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

- Note: Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 della L. 1086/71 rilasciato dall'Ing. Biagioni Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° 301, depositato alla Provincia di Terni, Ufficio Vigilanza delle Costruzioni in data 17/12/2010 protocollo 072896.

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 della L. 1086/71 rilasciato dall'Ing. Biagioni Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° 301, depositato alla Provincia di Terni, Ufficio Vigilanza delle Costruzioni in data 17/12/2010 protocollo 072896.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **travi in legno con tavolato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canalette esterne e in parte sottotraccia tensione: 380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Certificato di Conformità in conformità alla Legge 46/90 rilasciato in data 15/12/2010
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: buona conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: l'Approvvigionamento idrico avviene da fonte privata, che si trova su terreni demaniali, la captazione non è stata mai autorizzata, quindi dovranno essere richieste le autorizzazioni. La potabilità delle acque è stata certificata dalla USL N° 2 dietro parere del laboratorio dell'AR-PA. Il certificato è allegato al certificato di agibilità. Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della 46/90 in data 26/10/2010

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA E ACCESSORI PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	945,00	1,00	945,00
BARRICCAIA PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	157,00	1,00	157,00
		1.102,00		1.102,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **73.585,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia COLLINARE

Sistemi irrigui presenti acqua proveniente dal laghetto artificiale

Culture erbacee TERRENI A PASCOLO - SEMINATIVI

Culture arboree TERRENI A PASCOLO - BOSCO CEDUO - SEMINATIVI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PASCOLO	sup reale netta	15.492,00	1,00	15.492,00
PASCOLO CESPUGLIOSO	sup reale netta	6.050,00	1,00	6.050,00
BOSCO CEDUO	sup reale netta	38.640,00	1,00	38.640,00
SEMINATIVO IRRIGUO	sup reale netta	11.158,00	1,00	11.158,00
SEMINATIVO	sup reale netta	2.245,00	1,00	2.245,00
		73.585,00		73.585,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativa per beni simili delle stesse zone, Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
 Uffici del registro di TERNI;
 Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN VENANZO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Tirsena di Orvieto, Immobiliare Valle Umbria di marsciano, OMI;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Edilizia Commerciale
 minimo € 1400,00 mq.
 massimo € 1700,00 mq..

8.3 Valutazione corpi:**A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 279 / 2016

PASCOLO	79.508,00	€ 1,00	€ 79.508,00
PASCOLO	559.120,00	€ 0,50	€ 279.560,00
CESPUGLIOSO			
BOSCO CEDUO	889.040,00	€ 0,10	€ 88.904,00
SEMINATIVO IRRIGUO	128.011,00	€ 1,00	€ 128.011,00
INCOLTO PRODUTTIVO	1.850,00	€ 1,00	€ 1.850,00
VIGNETO	113.198,00	€ 4,00	€ 452.792,00
SEMINATIVO	138.309,00	€ 1,20	€ 165.970,80
PASCOLO ARBORATO	145.509,00	€ 0,50	€ 72.754,50
ULIVETO	23.101,00	€ 2,00	€ 46.202,00
SEMINATIVO ARBORATO	25.774,00	€ 0,80	€ 20.619,20
AREA RURALE	1.472,00	€ 0,50	€ 736,00
BOSCO MISTO	16.940,00	€ 0,50	€ 8.470,00
Valore corpo			€ 1.345.377,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.345.377,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.345.377,50

B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Portico

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA RISTORANTE	243,00	€ 950,00	€ 230.850,00
PIANO TERRA			
CAMERE PIANO PRIMO	221,00	€ 950,00	€ 209.950,00
SALA RIUNIONI PIANO TERRA	61,00	€ 950,00	€ 57.950,00
Valore corpo			€ 498.750,00
Valore Accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 523.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 523.750,00

C AGRITURISMO I POGGI. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso piscina, con annesso campo da tennis

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	274,00	€ 1.400,00	€ 383.600,00
PIANO PRIMO	145,00	€ 1.400,00	€ 203.000,00
PIANO TERRA ex ANNESSO	80,00	€ 1.400,00	€ 112.000,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	4,25	€ 1.400,00	€ 5.950,00
Valore corpo			€ 704.550,00
Valore Accessori			€ 115.000,00
Valore complessivo intero			€ 819.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 819.550,00

D AGRITURISMO VAIANO. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso TERRAZZA, E FITNESS

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA CASALE	213,60	€ 1.400,00	€ 299.040,00
PIANO PRIMO CASALE	131,54	€ 1.400,00	€ 184.156,00
PALESTRA E FITNESS	166,77	€ 1.400,00	€ 233.478,00

Valore corpo	€ 716.674,00
Valore Accessori	€ 4.550,00
Valore complessivo intero	€ 721.224,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 721.224,00

E CANTINA VITIVINICOLA. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA E ACCESSORI PIANO TERRA	945,00	€ 1.650,00	€ 1.559.250,00
BARRICCAIA PIANO INTERRATO	157,00	€ 1.650,00	€ 259.050,00
Valore corpo			€ 1.818.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.818.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.818.300,00

F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA' agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PASCOLO	15.492,00	€ 0,10	€ 1.549,20
PASCOLO	6.050,00	€ 0,10	€ 605,00
CESPUGLIOSO			
BOSCO CEDUO	38.640,00	€ 0,10	€ 3.864,00
SEMINATIVO IRRIGUO	11.158,00	€ 0,10	€ 1.115,80
SEMINATIVO	2.245,00	€ 0,10	€ 224,50
Valore corpo			€ 7.358,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.358,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.358,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A AZIENDA AGRICOLA TERRENI E COLTURE	agricolo	2.121.832,00	€ 1.345.377,50	€ 1.345.377,50
B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Portico	525,00	€ 523.750,00	€ 523.750,00
C AGRITURISMO I POGGI	Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso piscina, con annesso campo da tennis	503,25	€ 819.550,00	€ 819.550,00
D AGRITURISMO VAIANO	Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso TERRAZZA, con annesso LOCALE TECNICO	511,91	€ 731.224,00	€ 721.224,00

E CANTINA VITIVINICOLA	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.102,00	€ 1.818.300,00	€ 1.818.300,00
F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA'	agricolo	73.585,00	€ 7.358,50	€ 7.358,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per non snaturare l'Azienda Agricola, che è tra le più importanti Aziende Agricole del Territorio si propone di lasciare integra l'azienda e quindi costituire un unico lotto diviso in sei corpi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.229.560,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 5.229.560,00

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Pistella

ELENCO ALLEGATI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ALLEGATO 1 DOCUMENTI VARI

- ~~Relazione Notarile~~
- Estratti di Mappa
- ~~Visura Storico-Ventennale~~
- Atto di Servitù e Diritto di superficie
- ~~Determina Agenzia Forestale~~

ALLEGATO 2 PLANIMETRIE GENERALI

ALLEGATO 3 ~~VISURA CAMERA DI COMMERCIO~~

ALLEGATO 4 COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

- ~~Visure catastali~~
- Estratto di Mappa
- Planimetrie catastali
- ~~Autorizzazioni Edilizie~~
- Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 AGRITURISMO I POGGI

- ~~Autorizzazioni Edilizie~~
- ~~Agibilità~~

ALLEGATO 6 AGRITURISMO I POGGI

- ~~Visure Catastali~~
- Estratto di Mappa
- Planimetrie catastali
- Documentazione Fotografica

ALLEGATO 7 CANTINA VITIVINICOLA

- ~~Visure Catastali~~
- Estratto di Mappa
- Planimetrie catastali
- Documentazione Fotografica

ALLEGATO 8 CANTINA VITIVINICOLA

- ~~Atti Abilitativi~~

ALLEGATO 9 CANTINA VITIVINICOLA

- ~~Atti Abilitativi 2 parte~~

ALLEGATO 10 AGRITURISMO VAIANO

- ~~Visure Catastali~~
- Estratto di Mappa
- Planimetrie catastali
- Documentazione Fotografica

ALLEGATO 11 AGRITURISMO VAIANO

- ~~Autorizzazioni edilizie~~



- ~~Agibilità~~

ALLEGATO 12 AGRITURISMO VAIANO

- ~~Autorizzazioni edilizie~~
- ~~Agibilità~~

ALLEGATO 13 SORGENTE IDRICA

- Documentazione Fotografica
- Planimetria e profilo

ALLEGATO 14 RELAZIONE AGRONOMICA

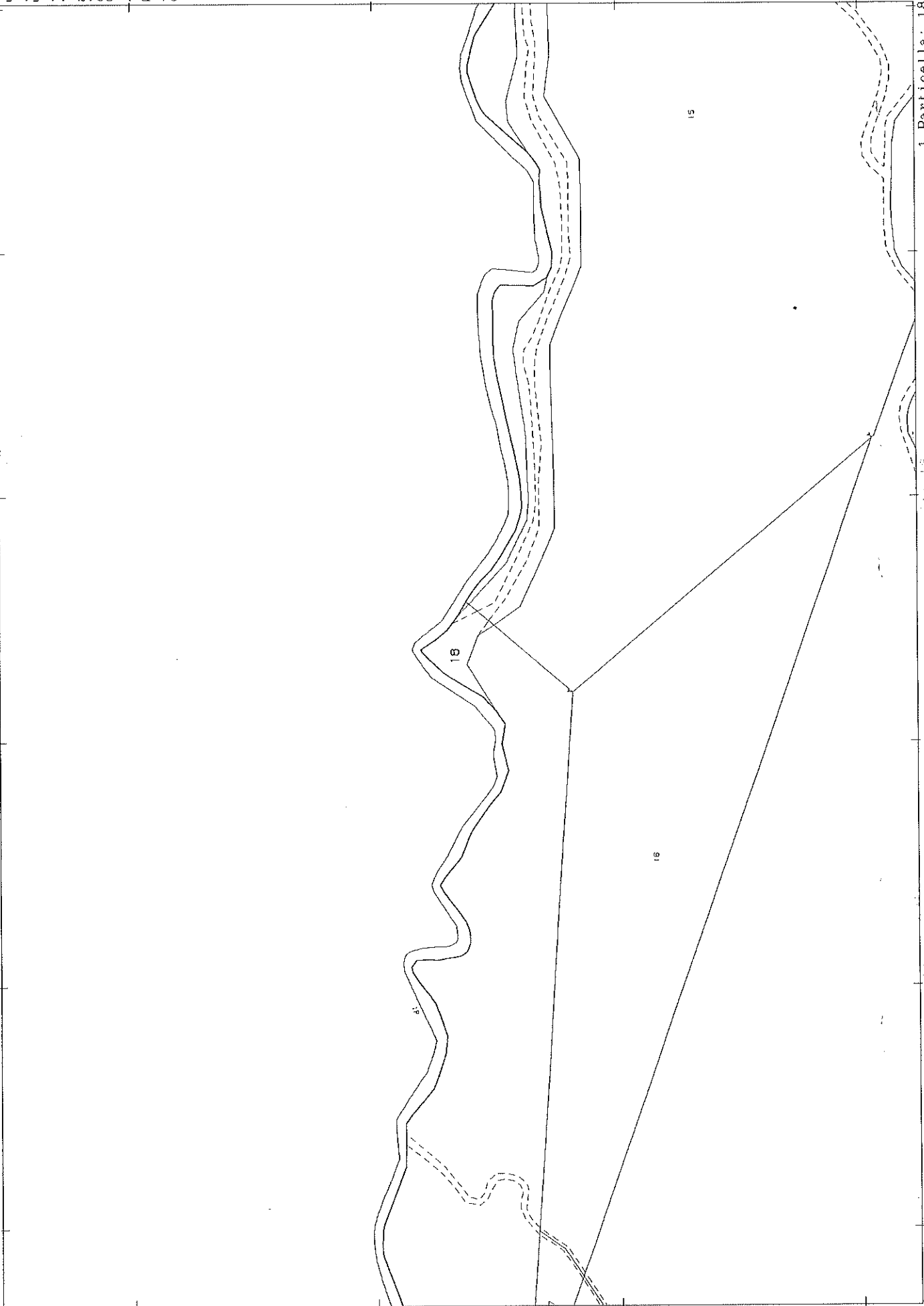
- Relazione ed allegati

ALLEGATO 15 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COLTURE

-

Arch. Maurizio PISTELLA





N=101800

E=-14700

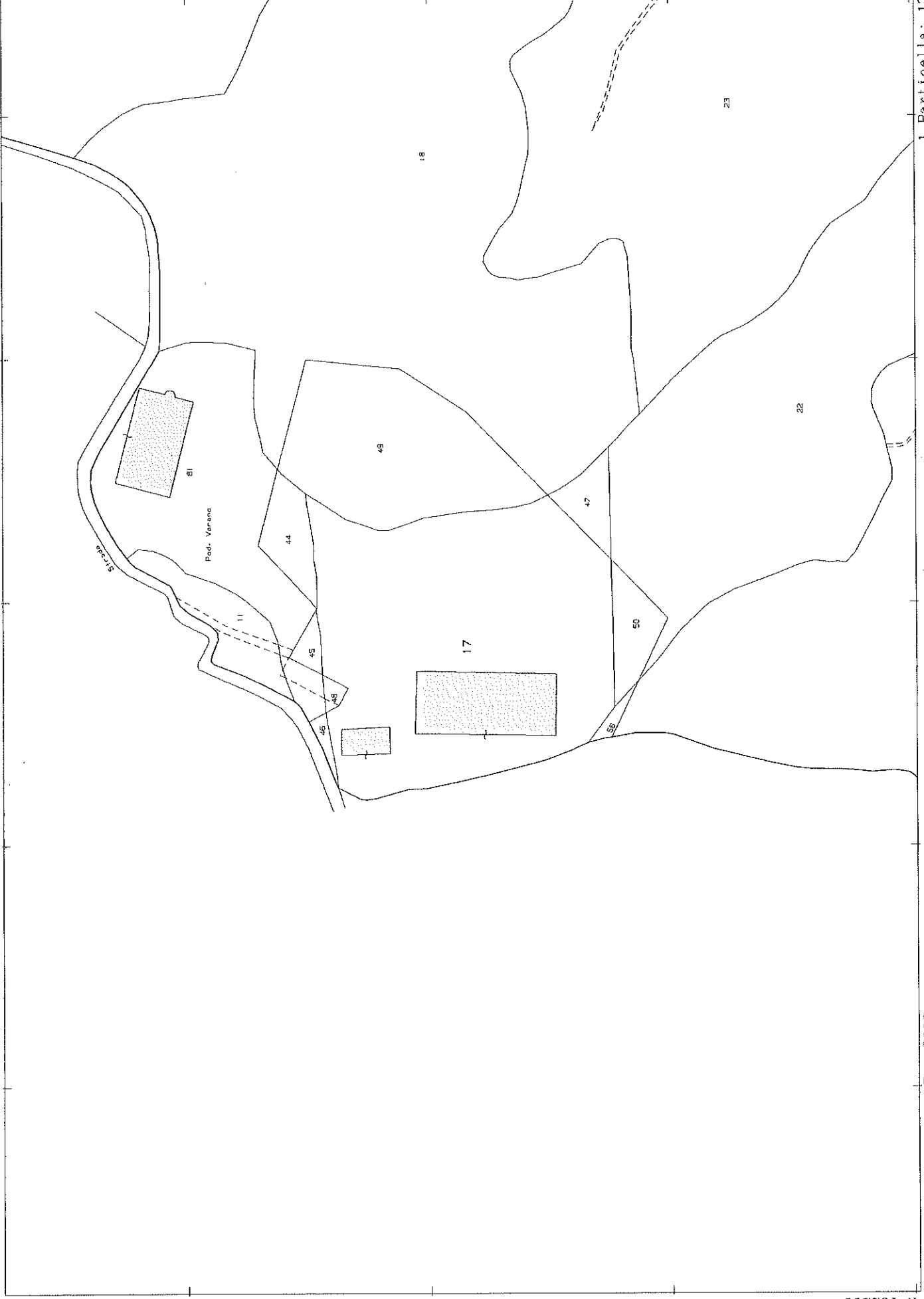




24-Feb-2017 14:52:38
Prot. n. 1204900/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102



N=102200

E=-15000





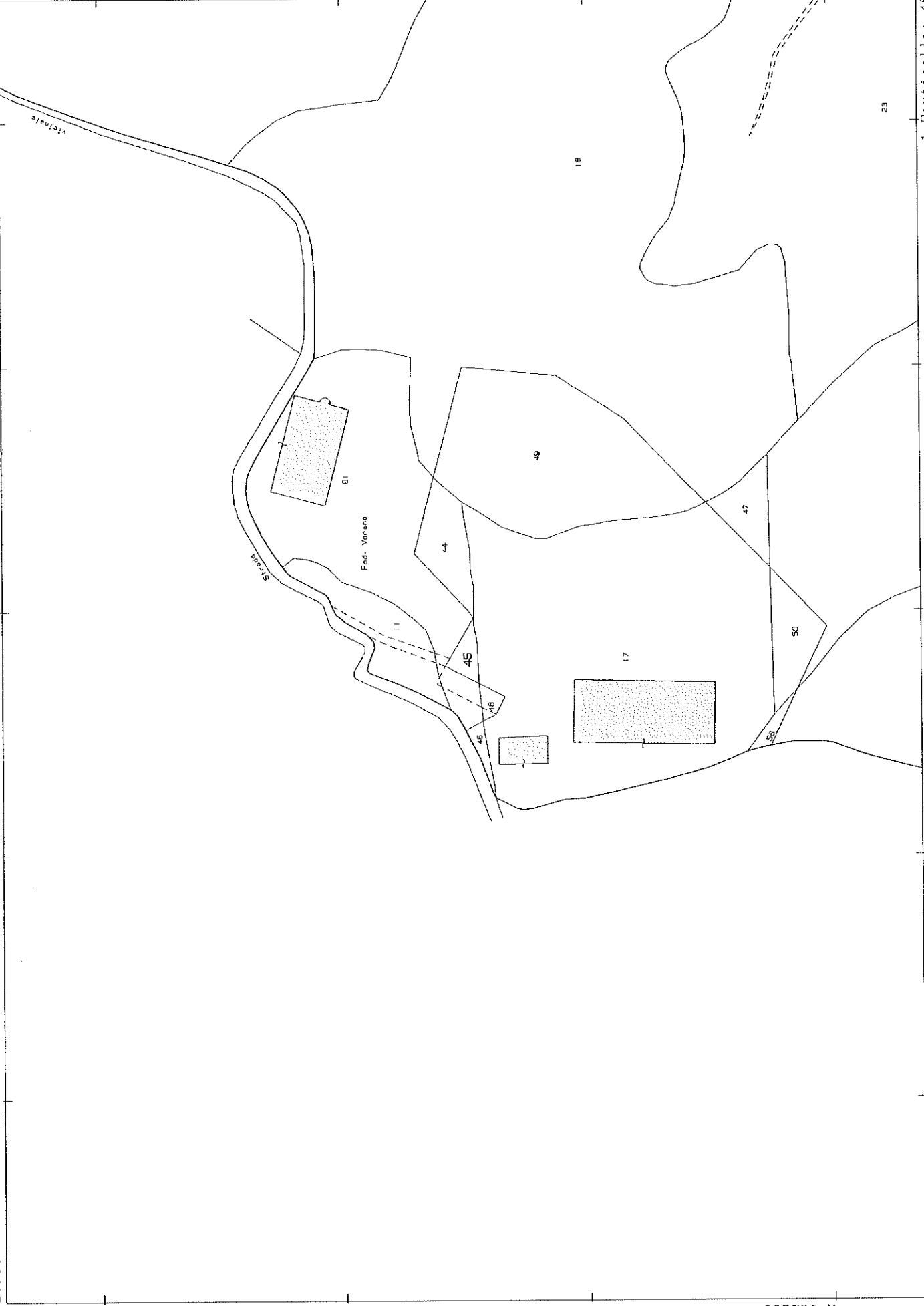
1 Particella: 44

23

E=15000

N=102300





N=102300

E=-15000

1 Particella: 45





Comune: SAN VERNANZO
Foglio: 102
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
24-Feb-2017 14:53:14
Prot. n. T205175/2017

1 Particella: 46

E=-15100

N=102300





N=102300

E=-15000





Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 14:53:34
Prot. n. 1205280/2017

N=102200

E=15000

1 Particella: 50



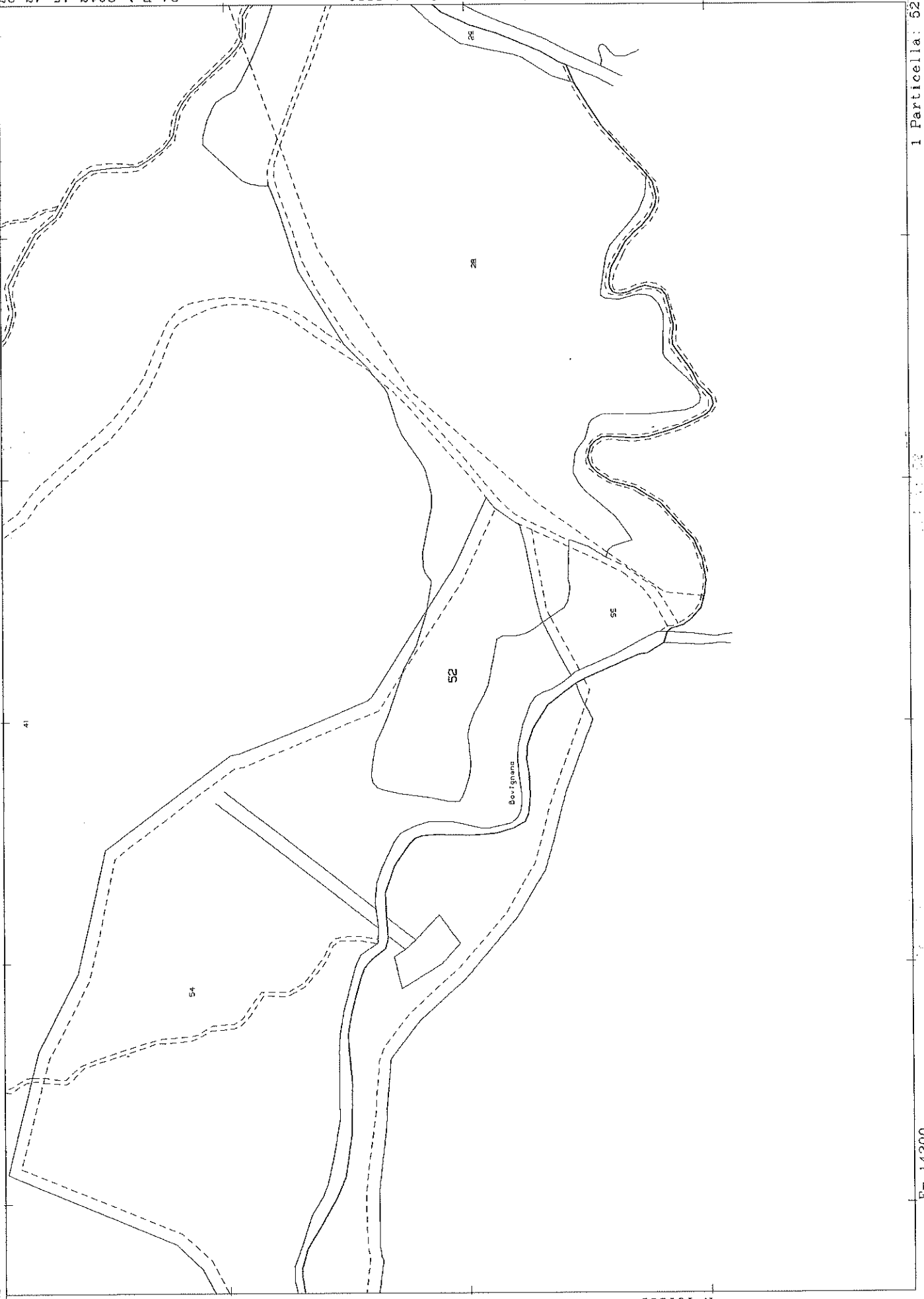


N=101800

E=-14600

1 Particella: 51

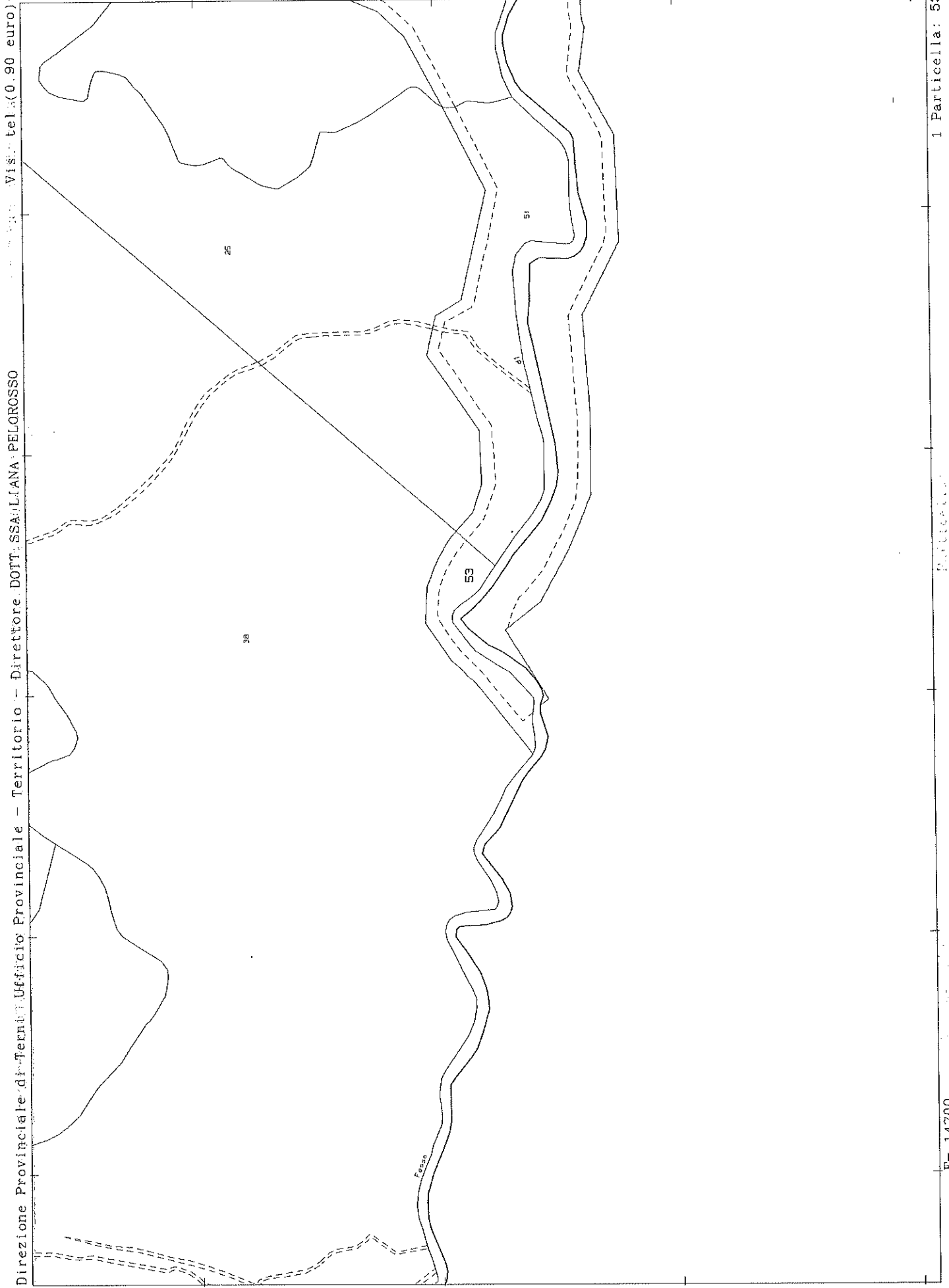




N=101800

E=-14200





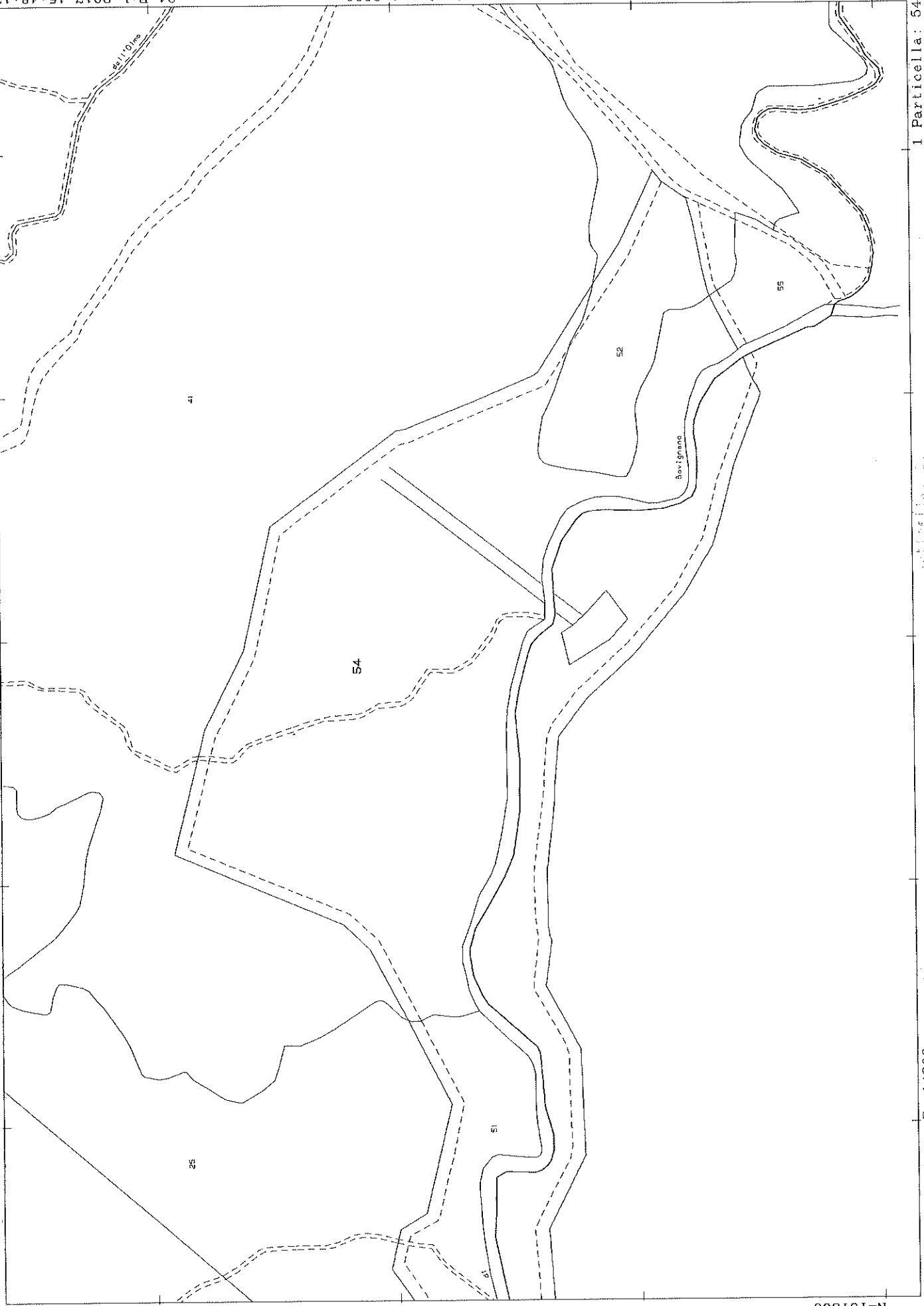
1 Particella: 53

Particella

E=-14700

N=101800





N=101800

E=-14300

I Particella: 54

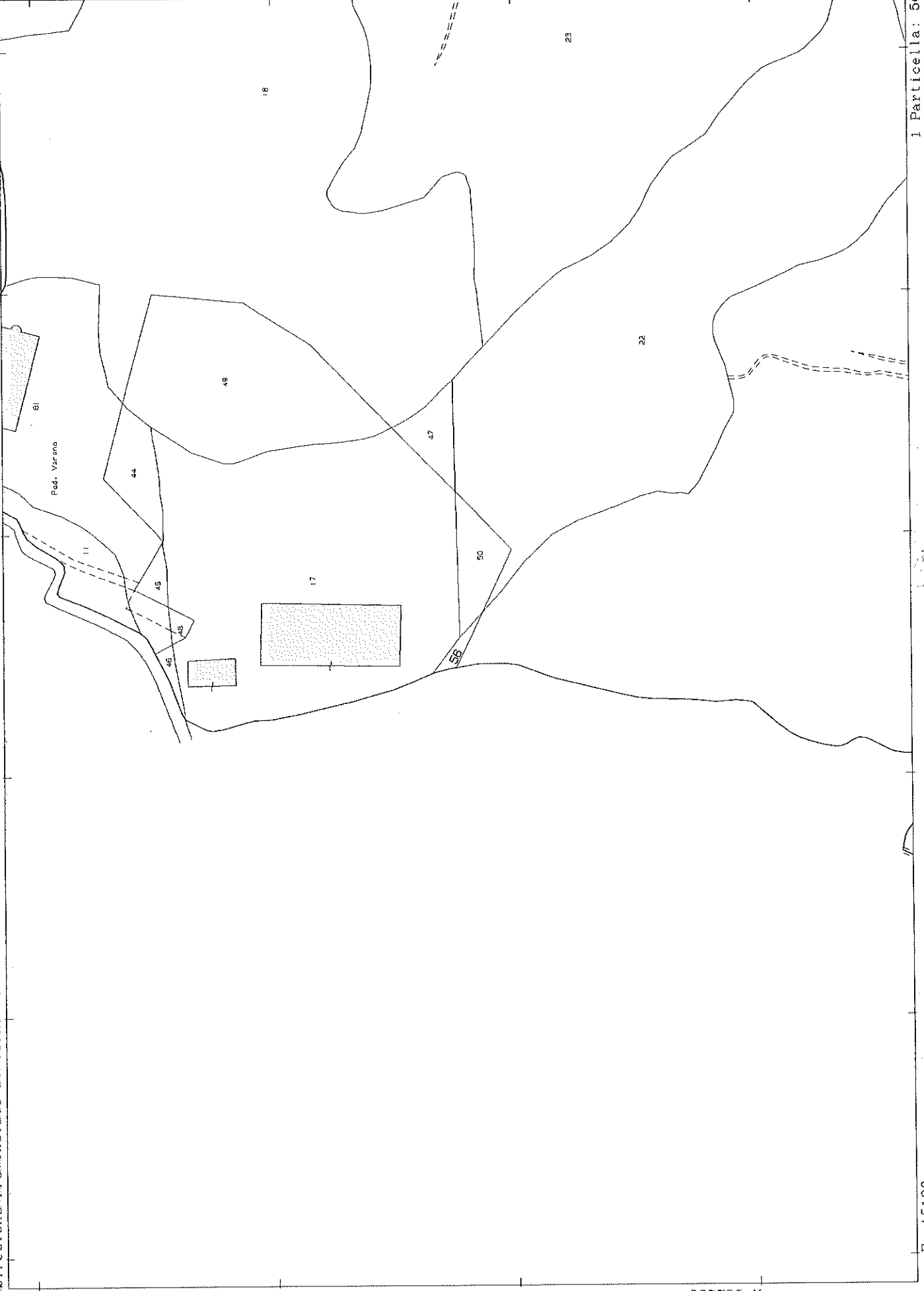


24-Feb-2017 15:48:14
Prot. n. T229671/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VERNANZO
Foglio: 102

1 Particella: 56



N=102200

E=-15100

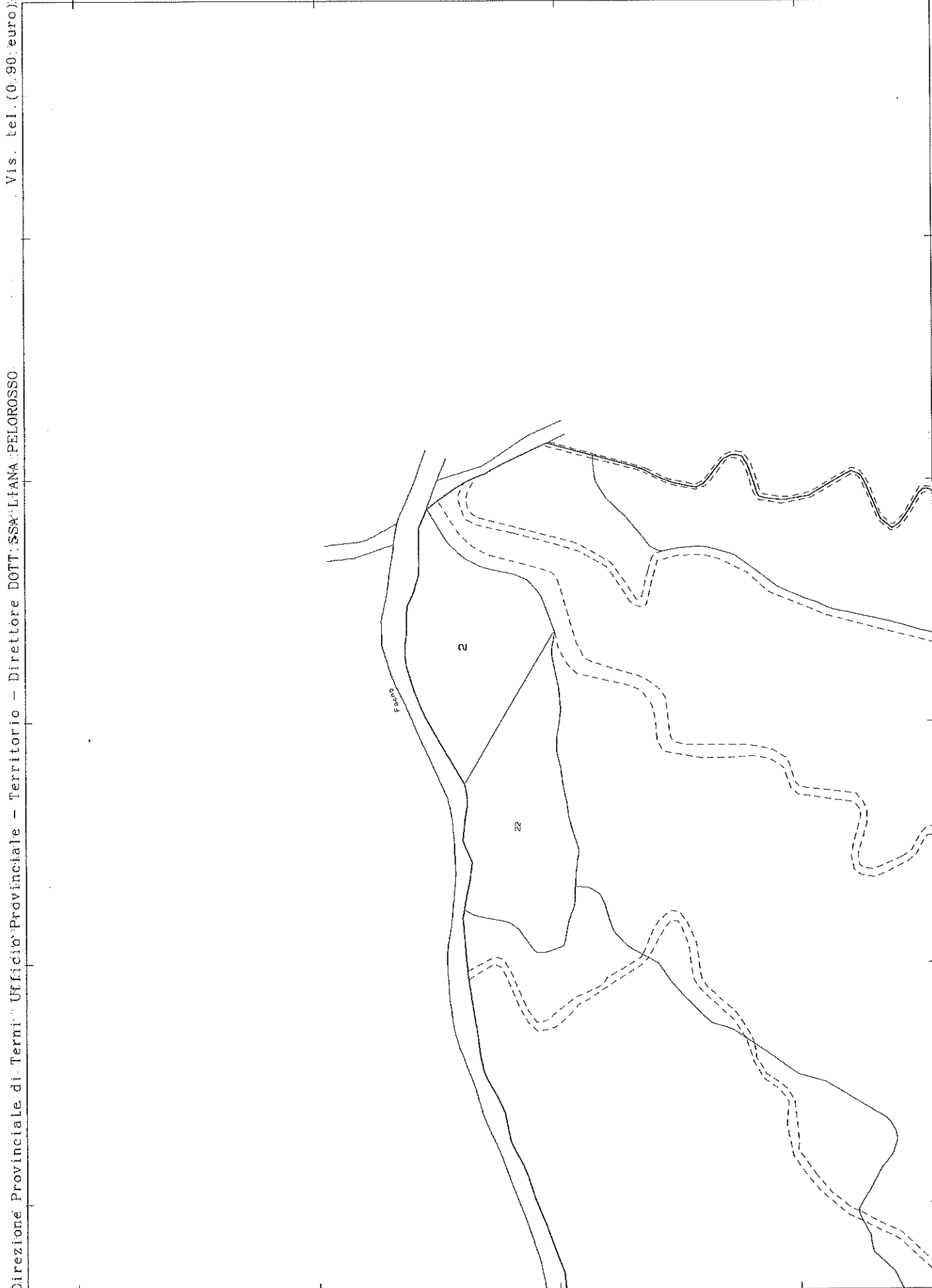






Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
24-Feb-2017 15:48:55
Prot. n. 1229973/2017





N=103300

E=-14900





N=103000

E=-14900





N=102900

E=-14900

1 Particella: 7

Comune: SAN VENANZO
 Foglio: 86
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 24-Feb-2017 15:50:26
 Prot. n. T230625/2017



Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

24-Feb-2017 15:50:46
Prot. n. T230778/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 86

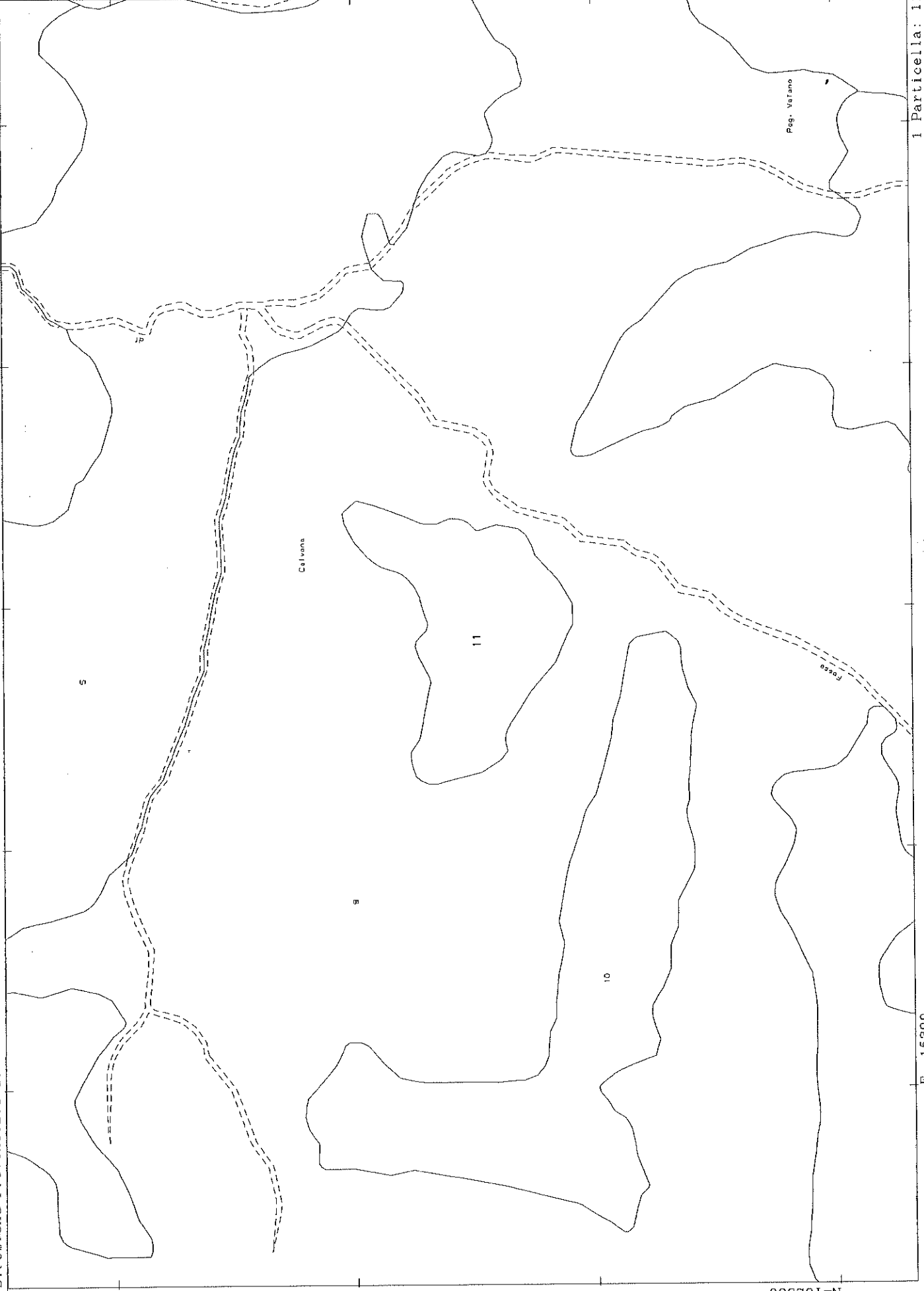
1 Particella: 8



E=15000





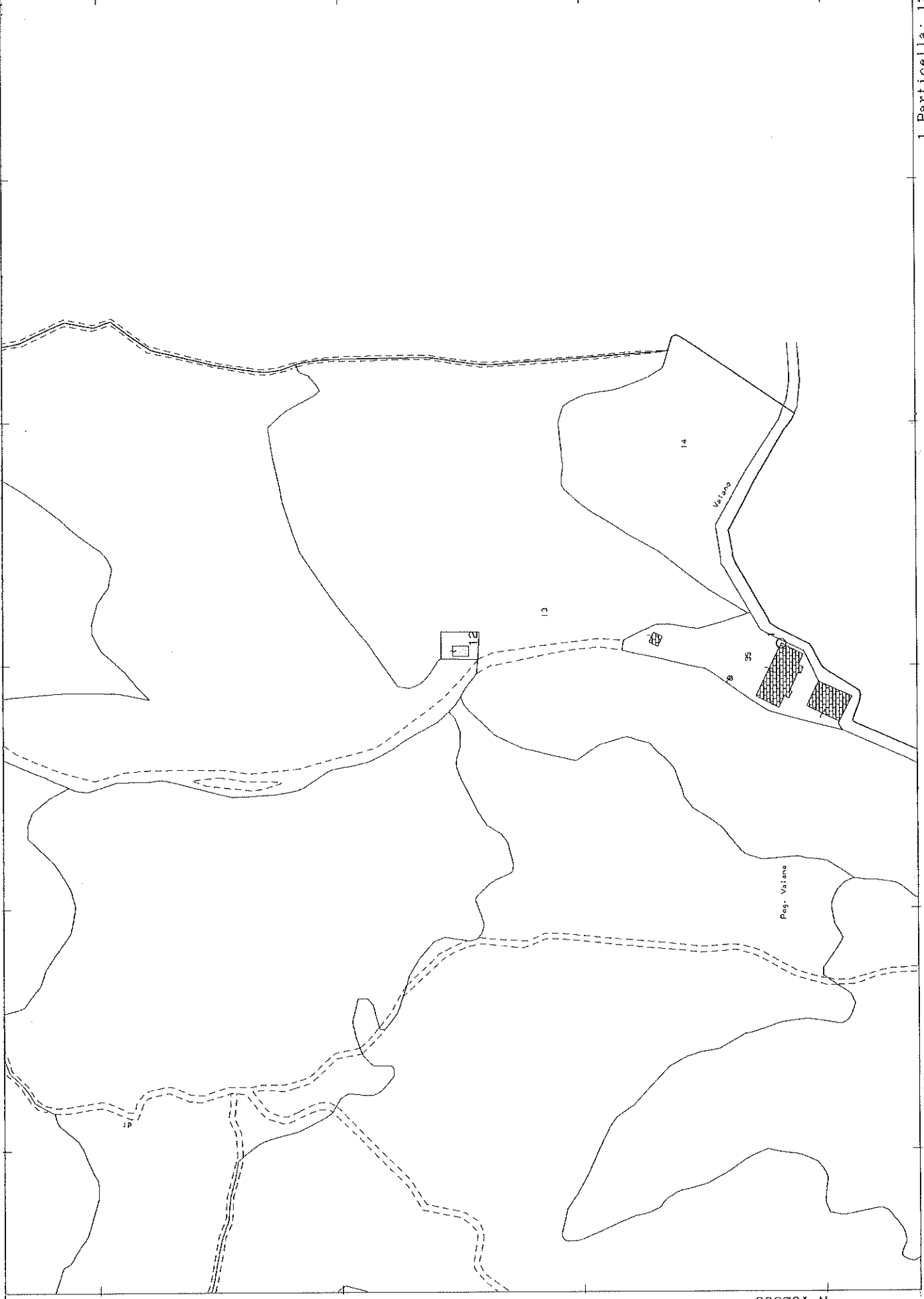


1 Particella: 11

N=102500

E=-15300

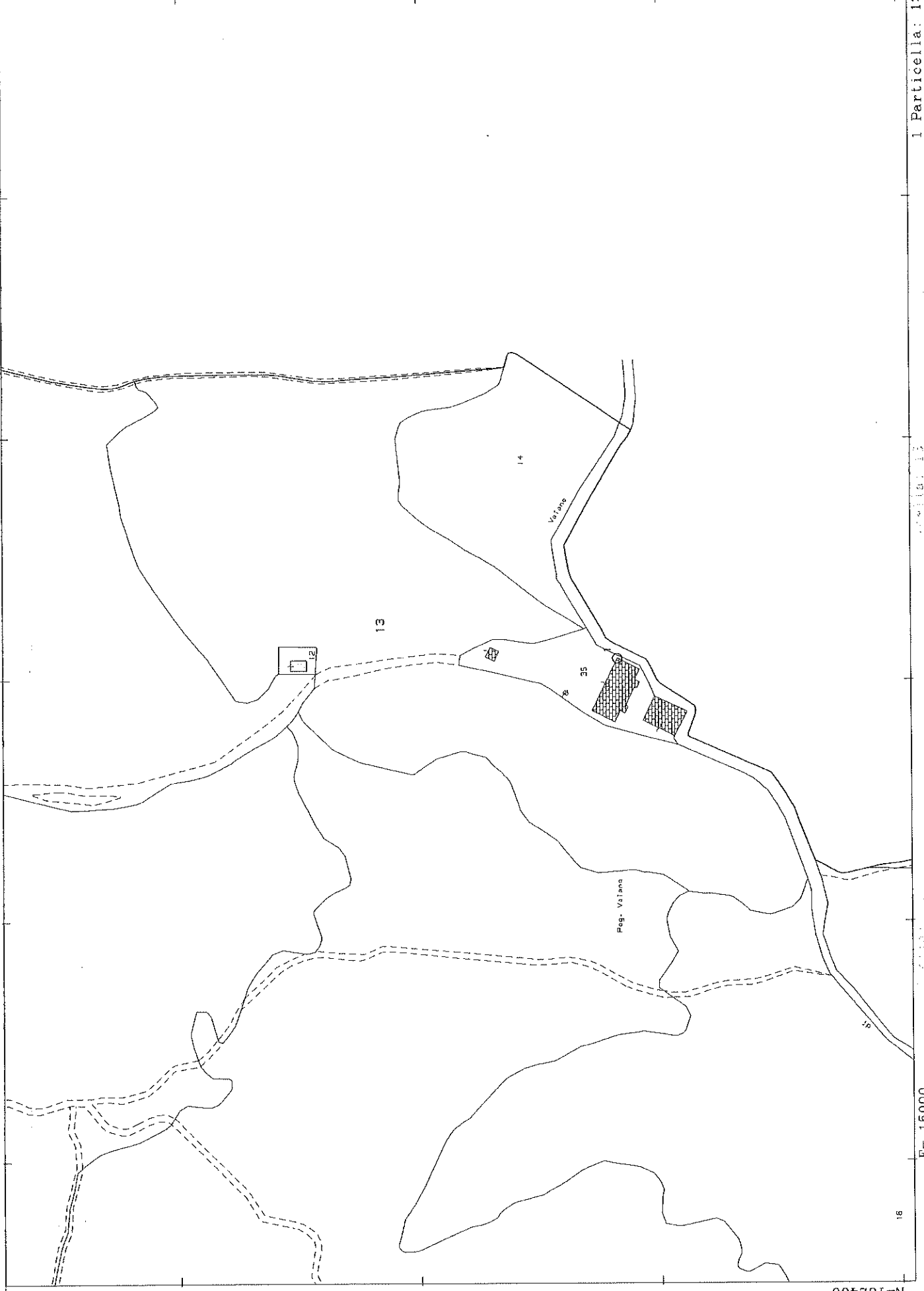


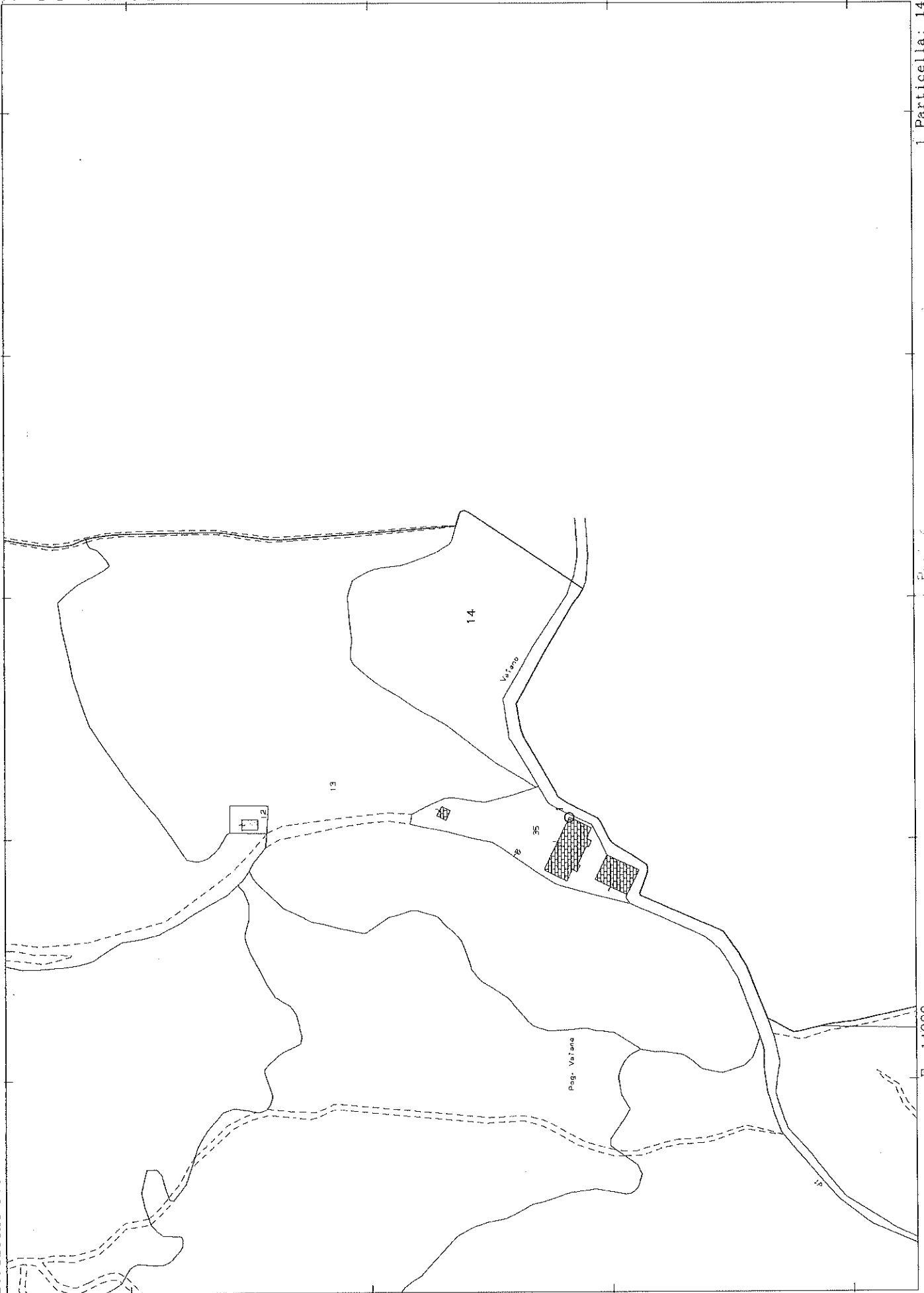


N=102500

E=-15000







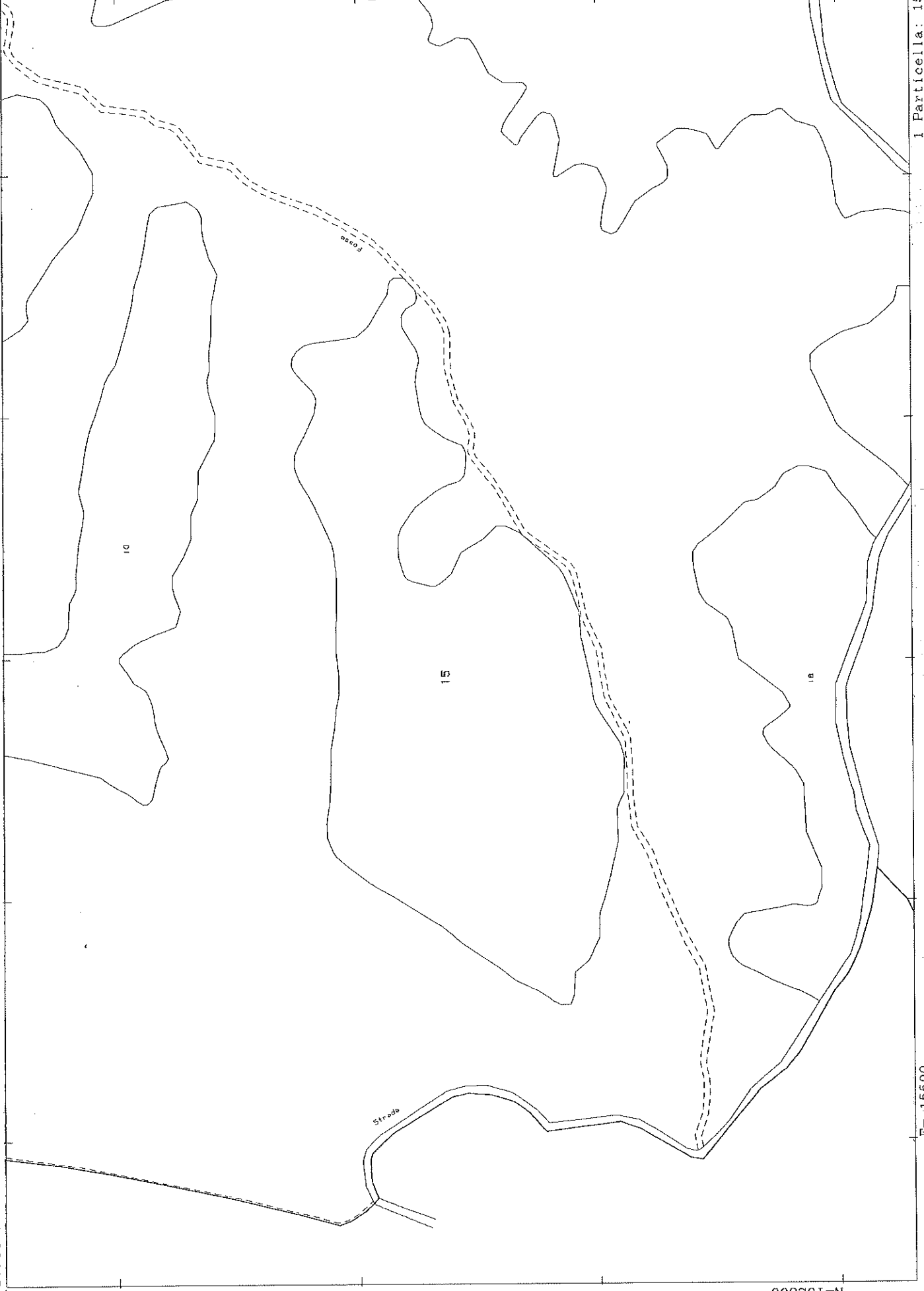
I Particella: 14

Particella

E=-14900

N=102400





N=102300

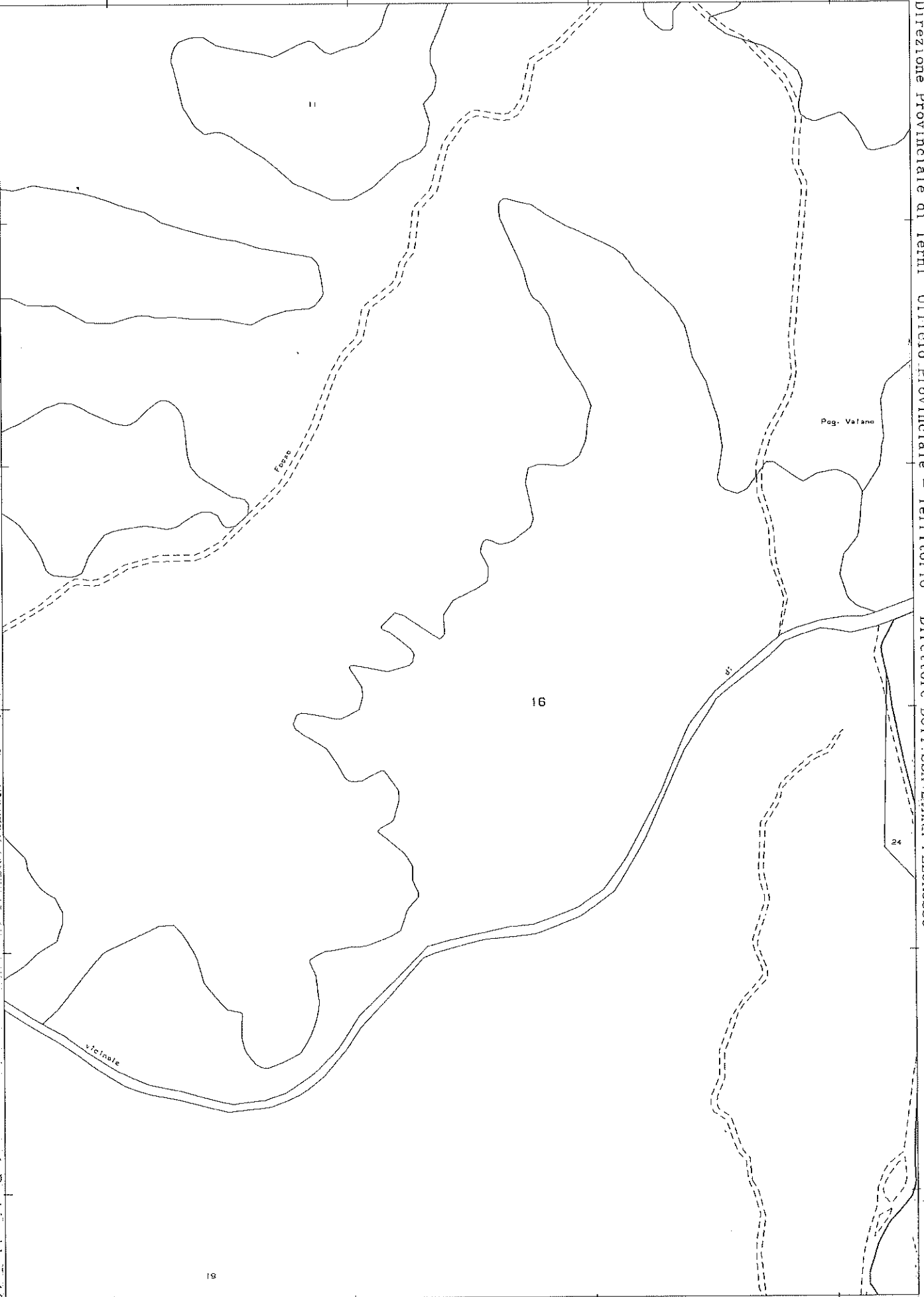
E=-15600



E=15200

N=102600

1 Particella 16



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LILIANA PELICOROSSO

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 86

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:51:53
Prot. n. T231243/2017

Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca

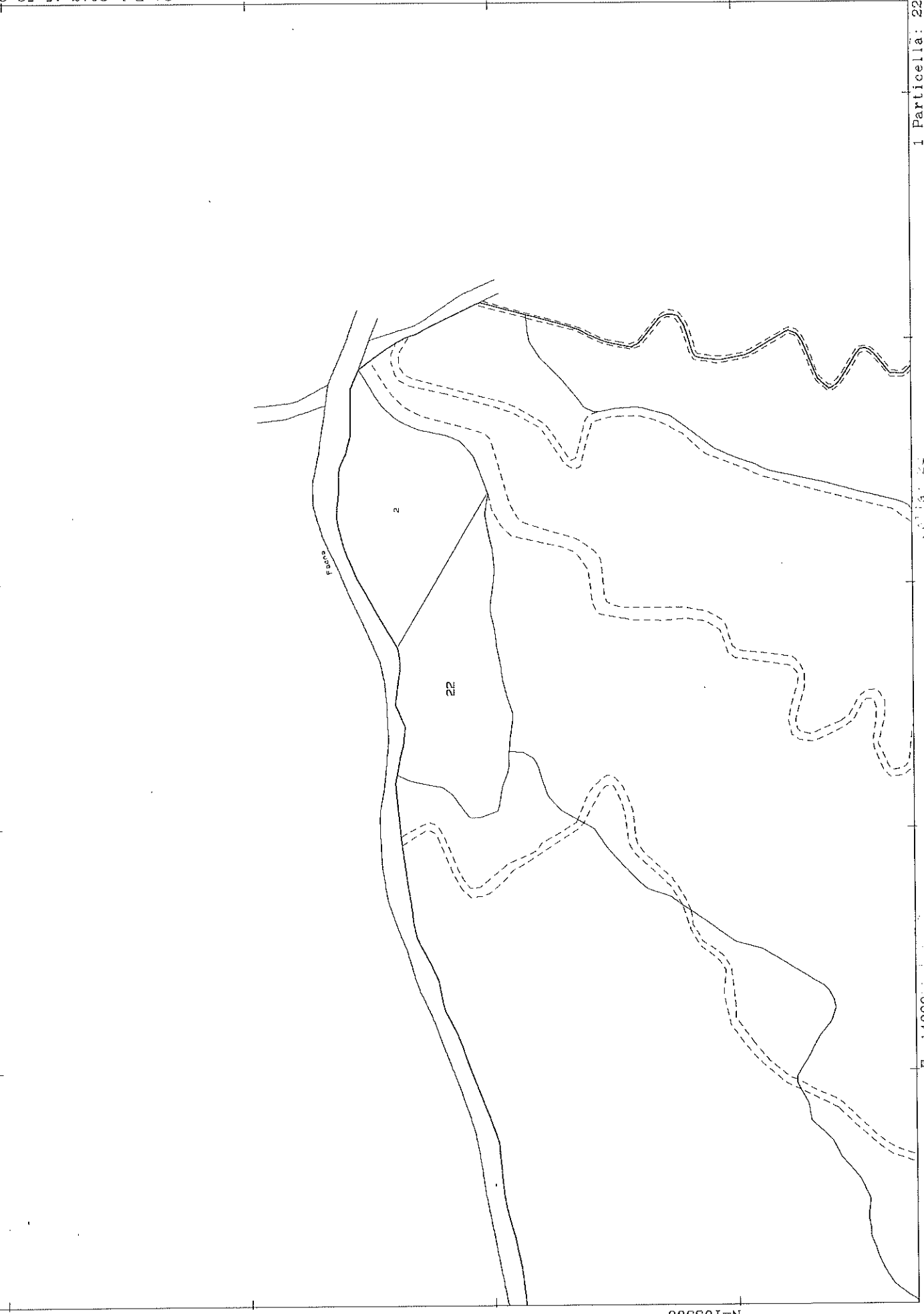




N=102200

E=15500

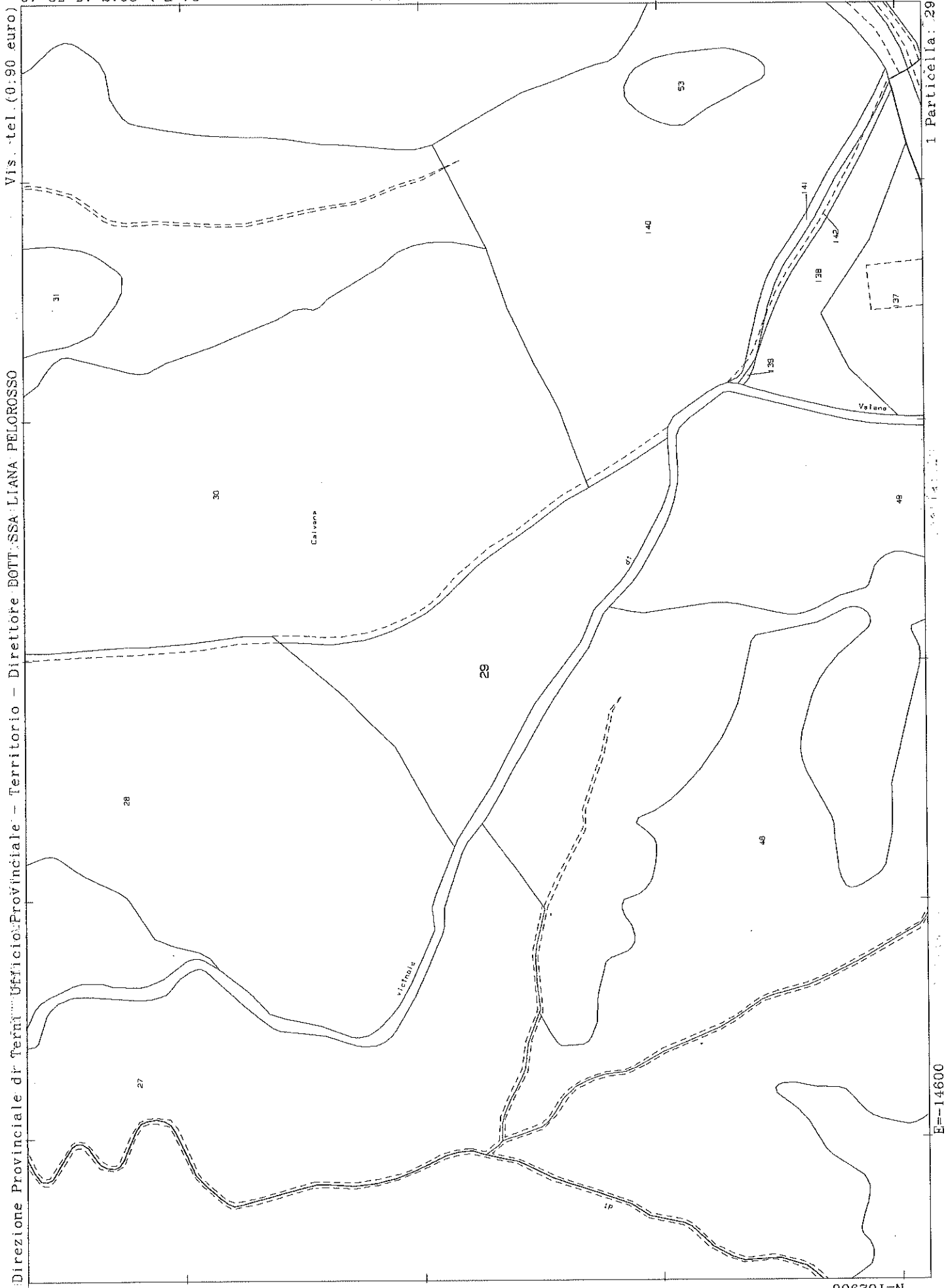




N=103300

E=-14900

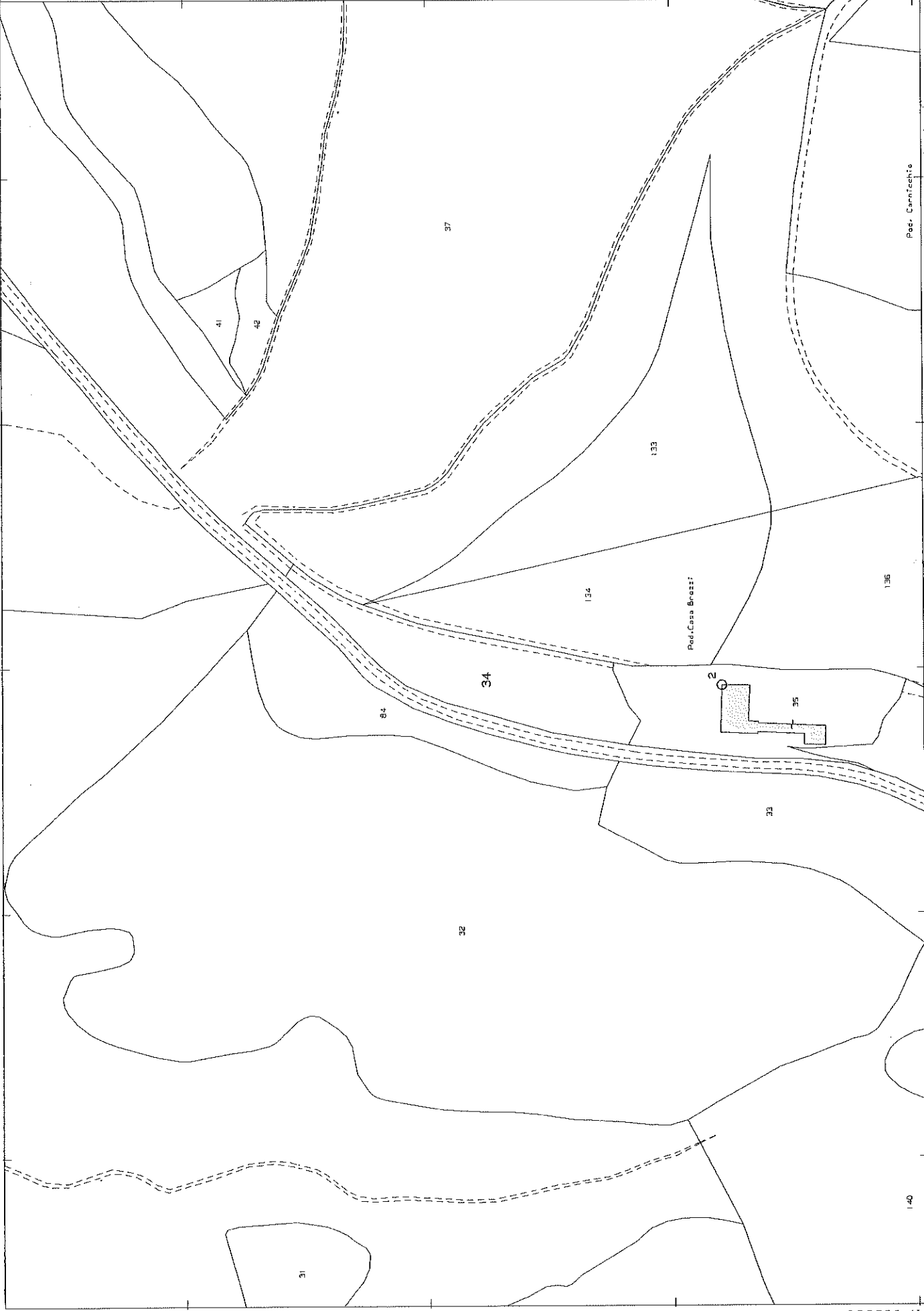


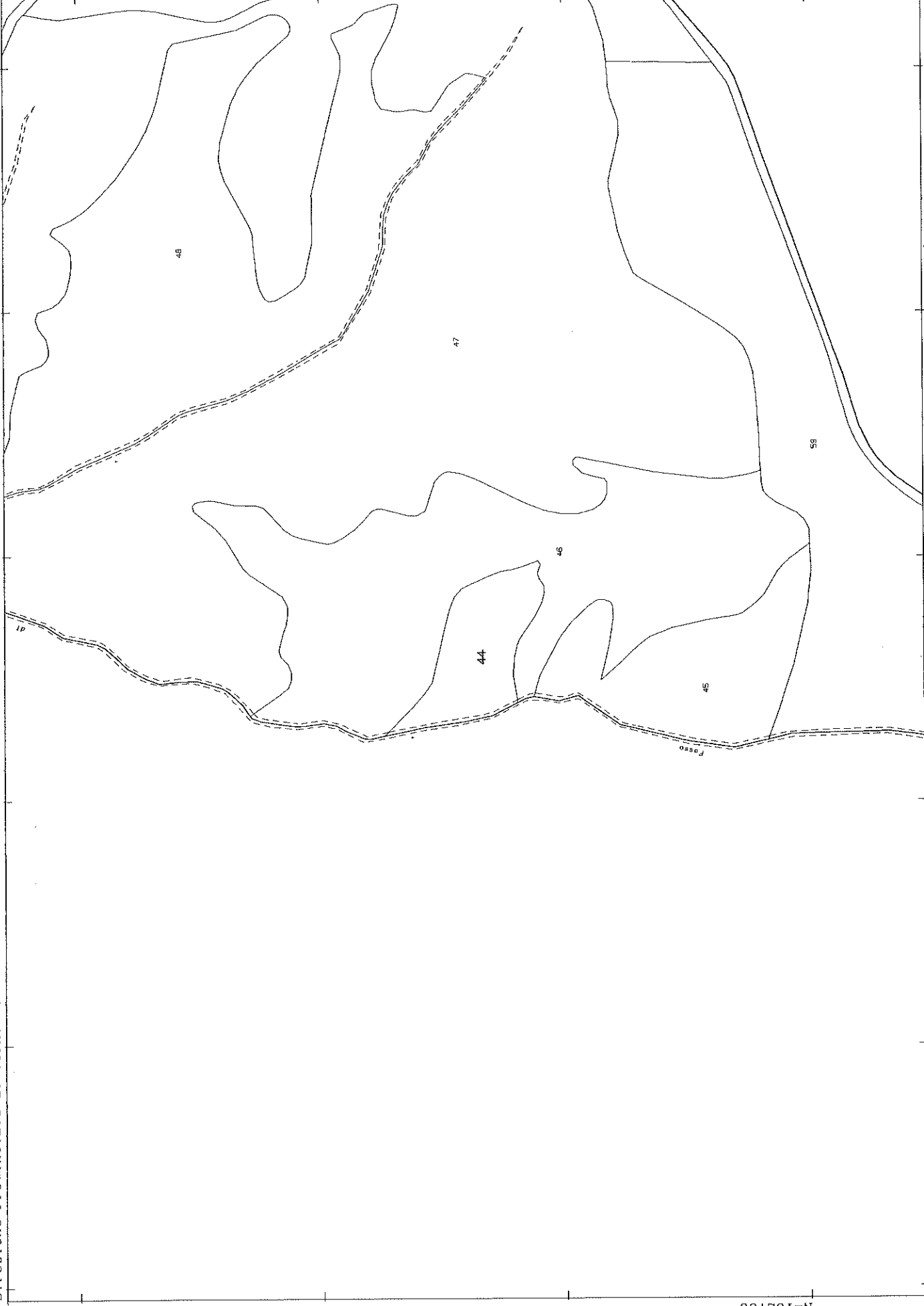


N=102900

E=-14600







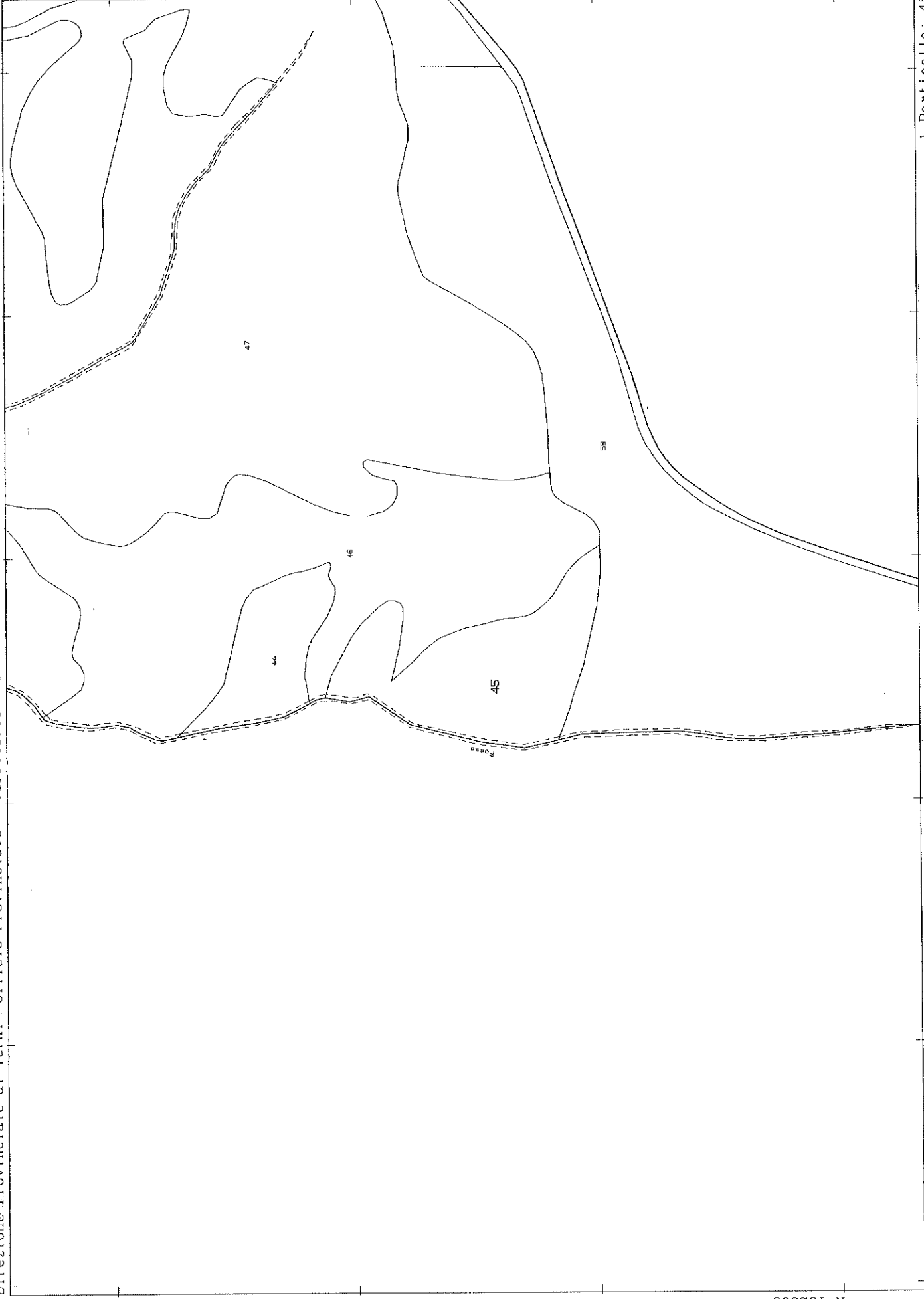
N=102700

E=-14900

1 Particella: 44

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
24-Feb-2017 15:53:27
Prot. n. T231830/2017





N=102600

1 Particella: 45

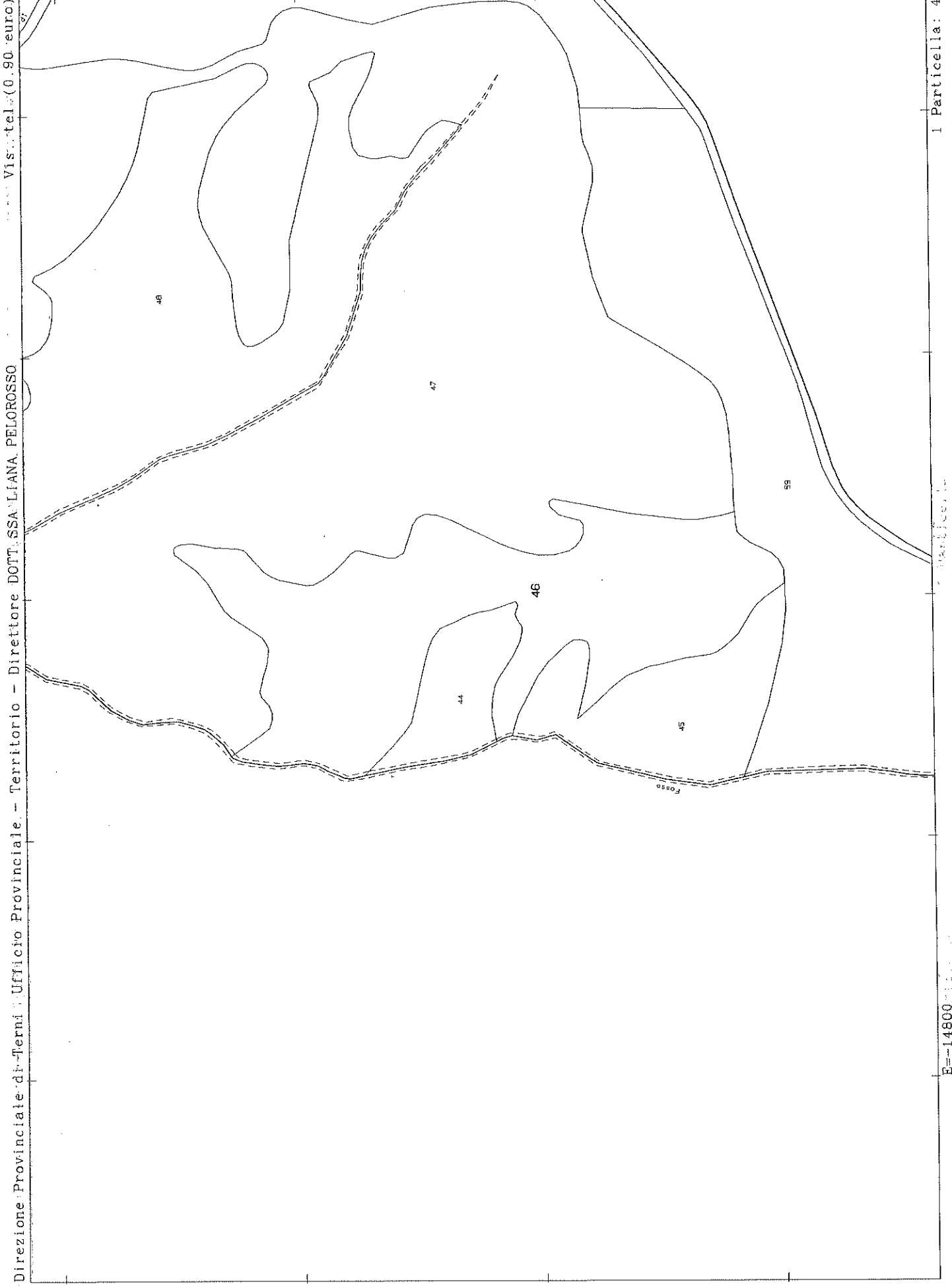
E=14900



Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO
24-Feb-2017 16:52:34
Vis. tel. (0.90 euro)
Prof. n. T231537/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87



E=14800
1 Particella: 46



E=14600

N=103100

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore: DOT. SSA LIANA PELOROSSO

Calvana

vicinale

29

47

48

49

47

44

46

45

58

Fango

1 Particella: 47

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:52:54
Prot. n. T231686/2017

08/02/2017 11:00:00

Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca





N=102700

E=-14600





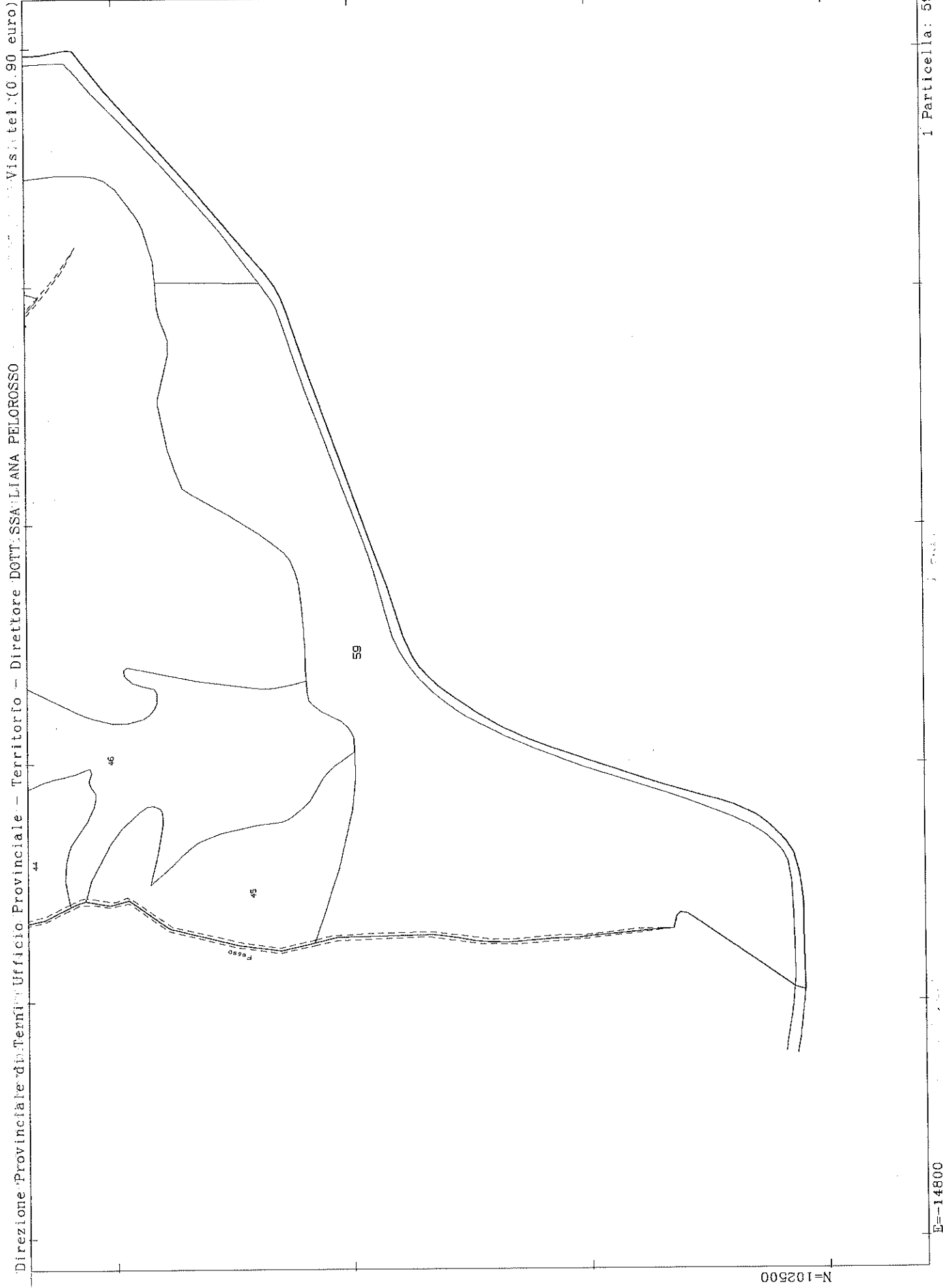


1 Particella: 54

E=-14300

N=102800





Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LILIANA PELOROSSO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: SAN VENANZO
 Foglio: 87
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 24-Feb-2017 15:54:33
 Prot. n. T232410/2017

1 Particella: 59

E=-14800

N=102500

Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca





N=103300

1 Particella: 60

E=-14800

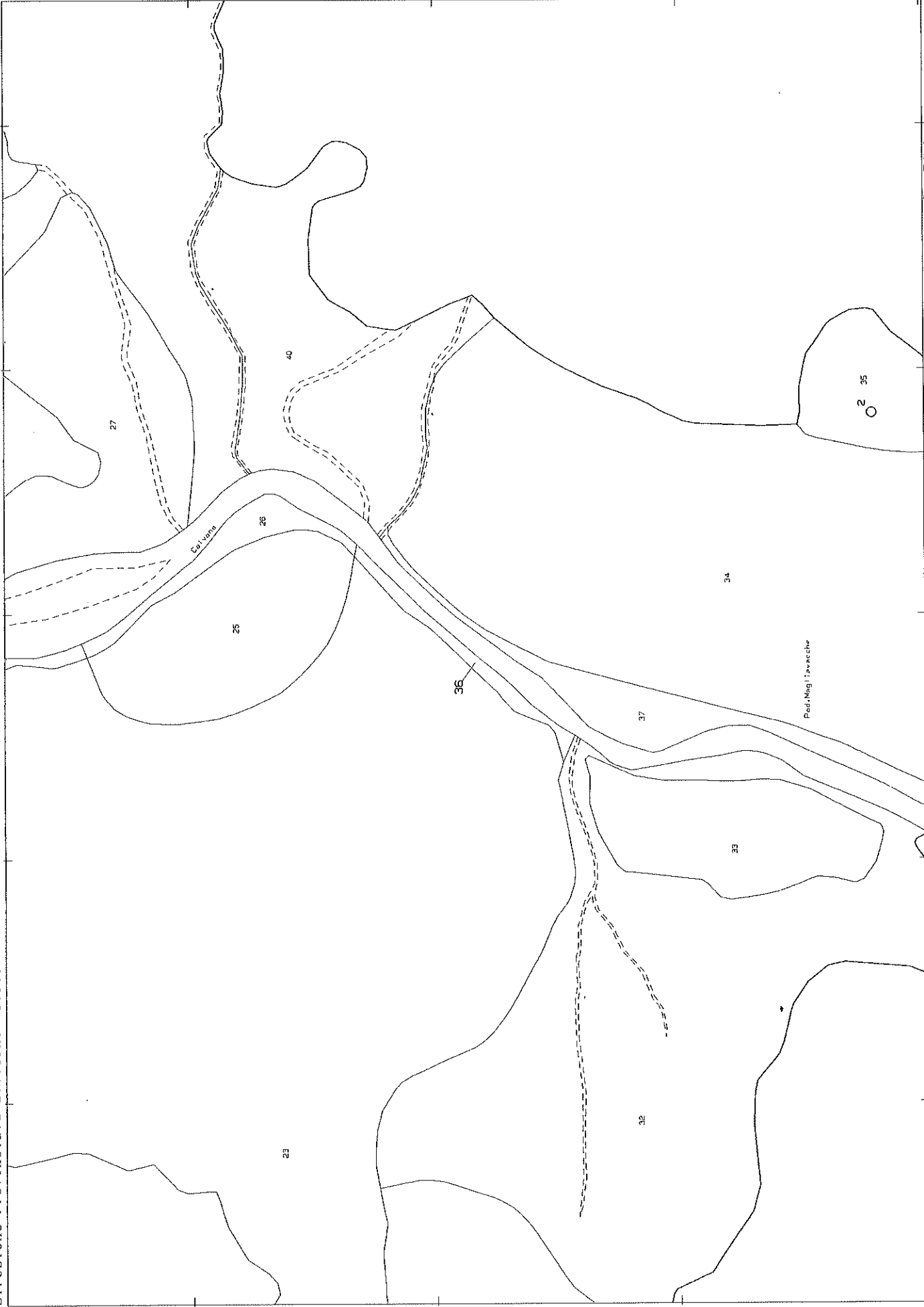


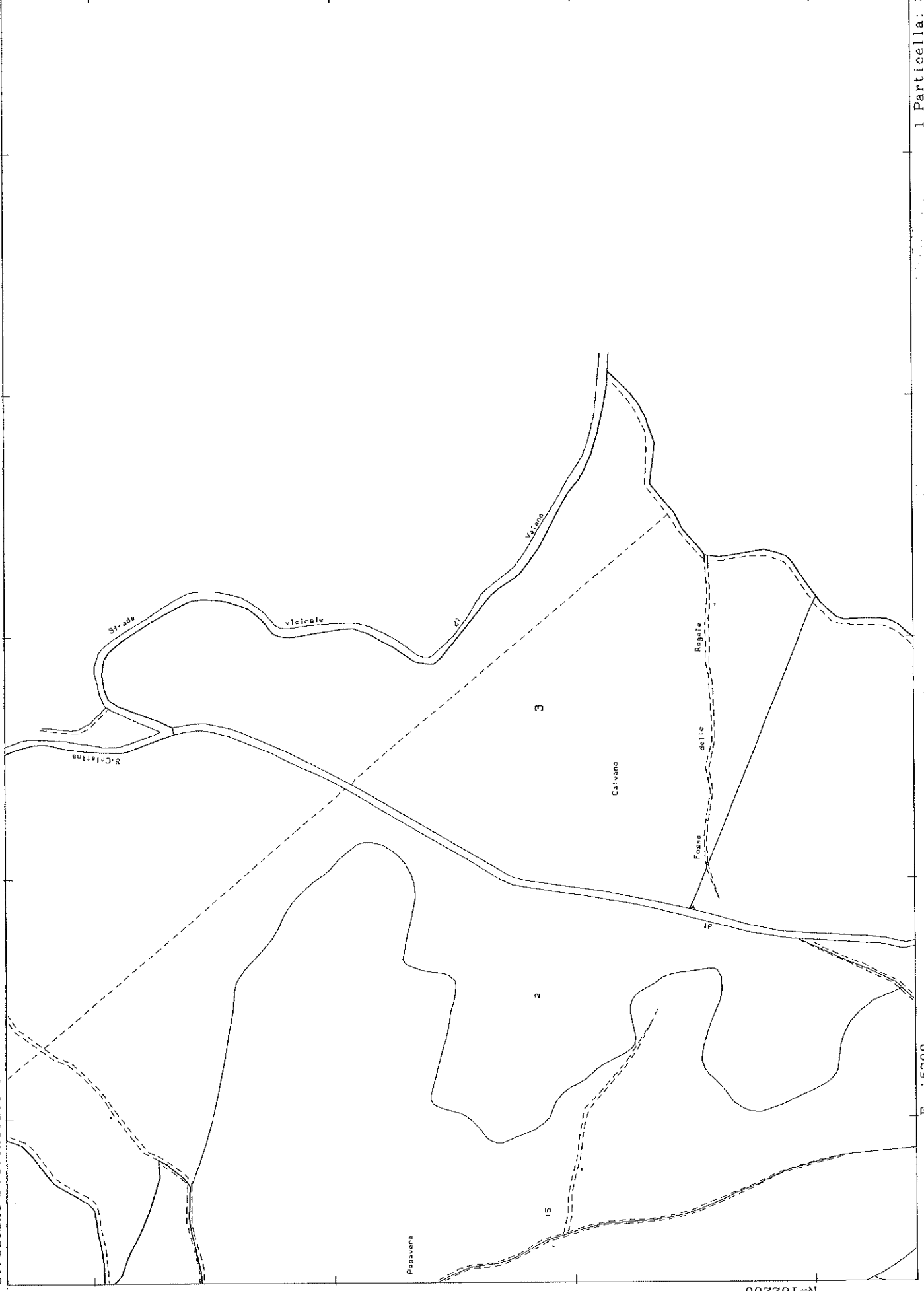


N=102900

E=-14300



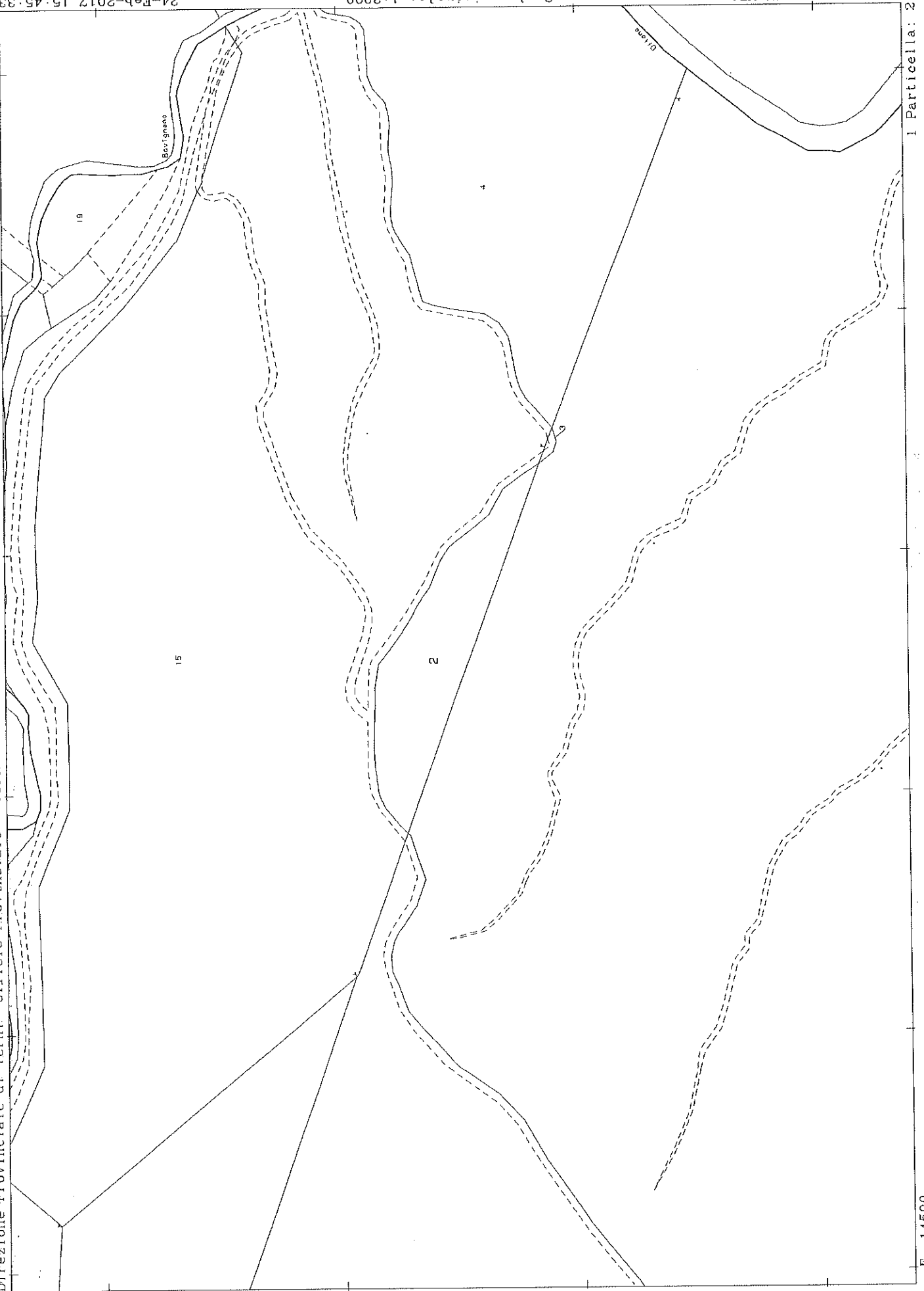




N=102200

E=-15700



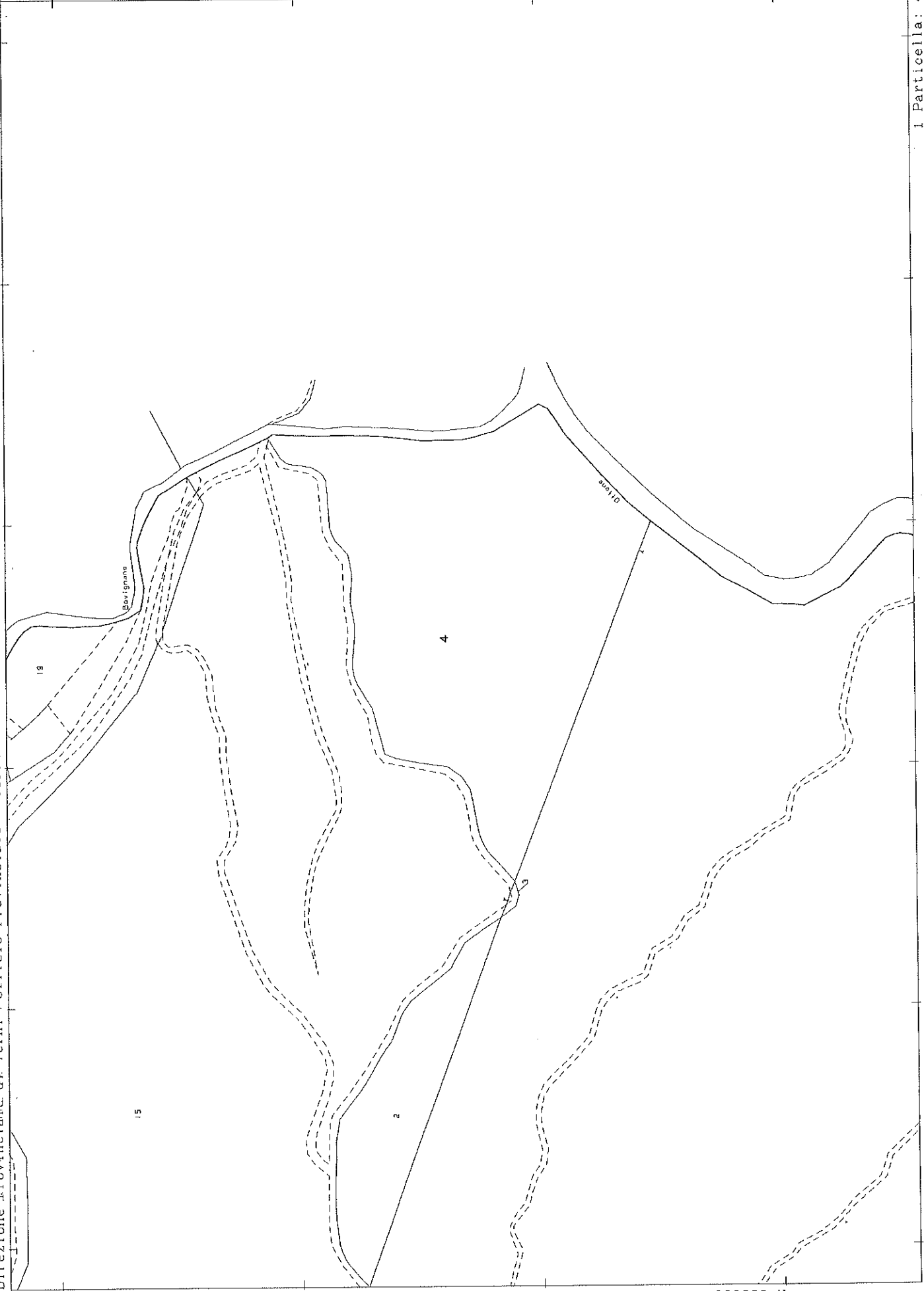


1 Particella: 2

E=-14500

N=101600



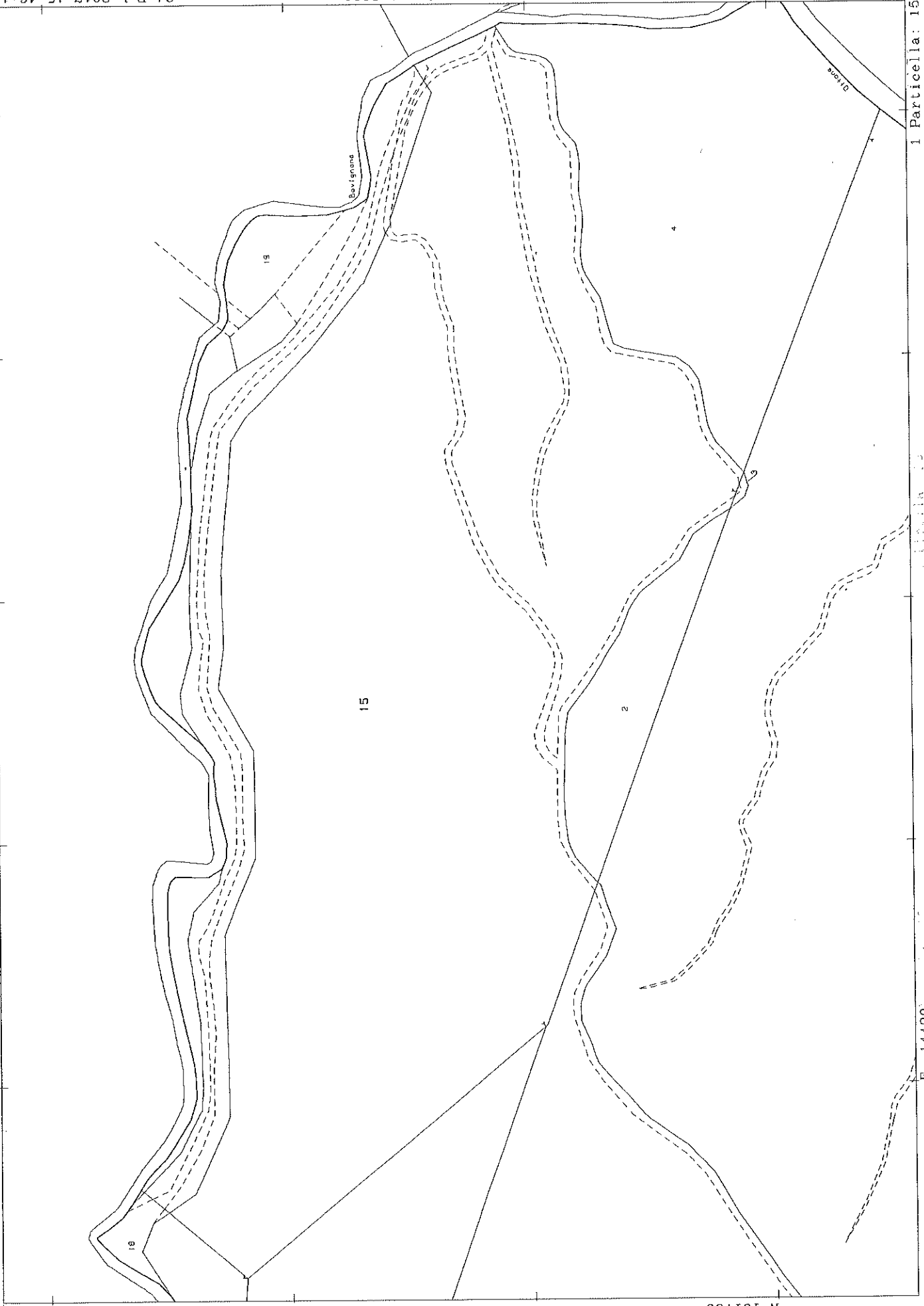


1 Particella: 4

E=-14300

N=101600







N=102500

E=-14700



Direzione Provinciale di Termini Imerese - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

24-Feb-2017 15:46:46
Prot. n. T229009/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

Particella: 8



N=102500

E=-14500

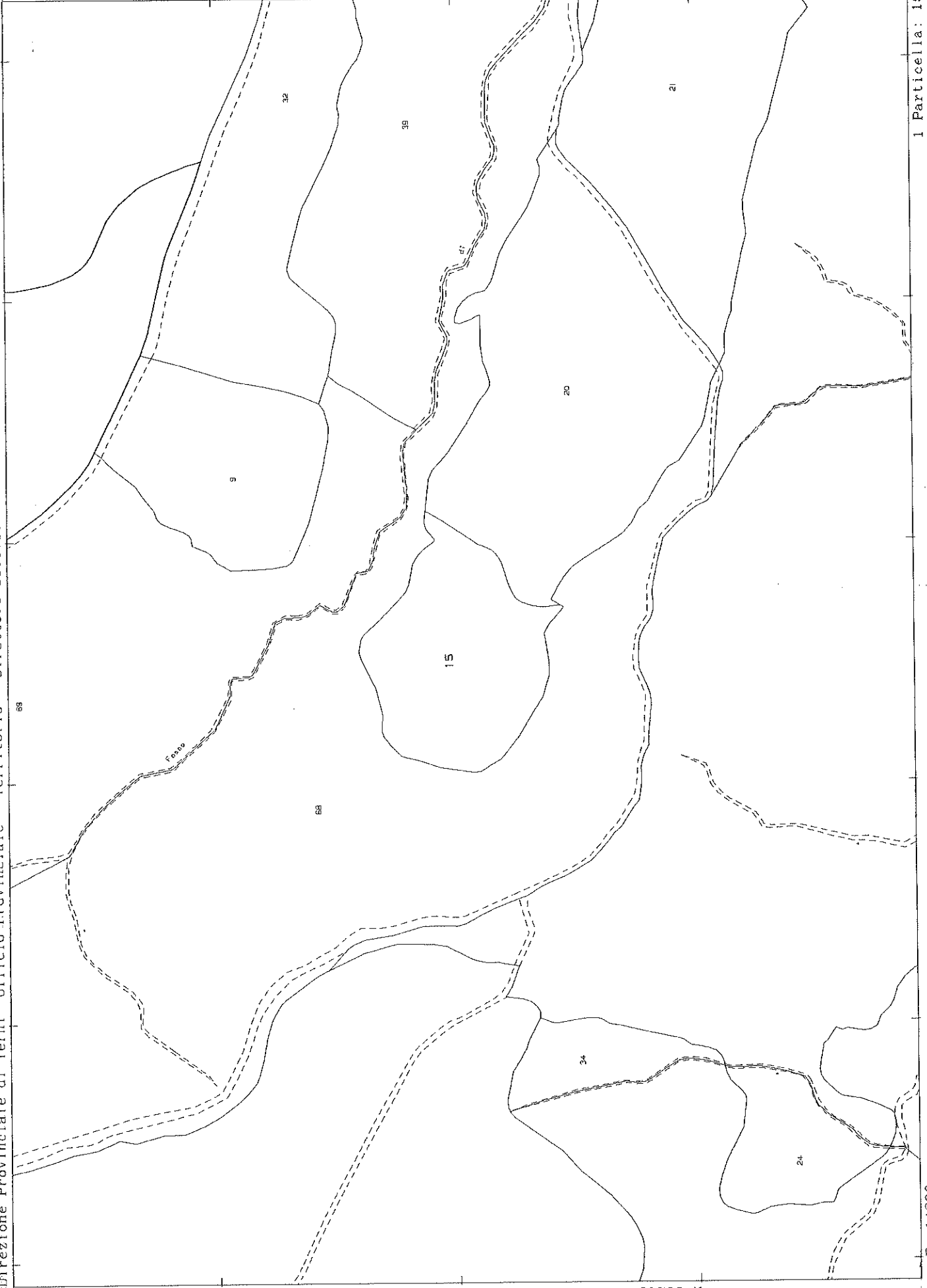




N=102400

E=15000





N=102400

E=14200





N=102300

E=-14800



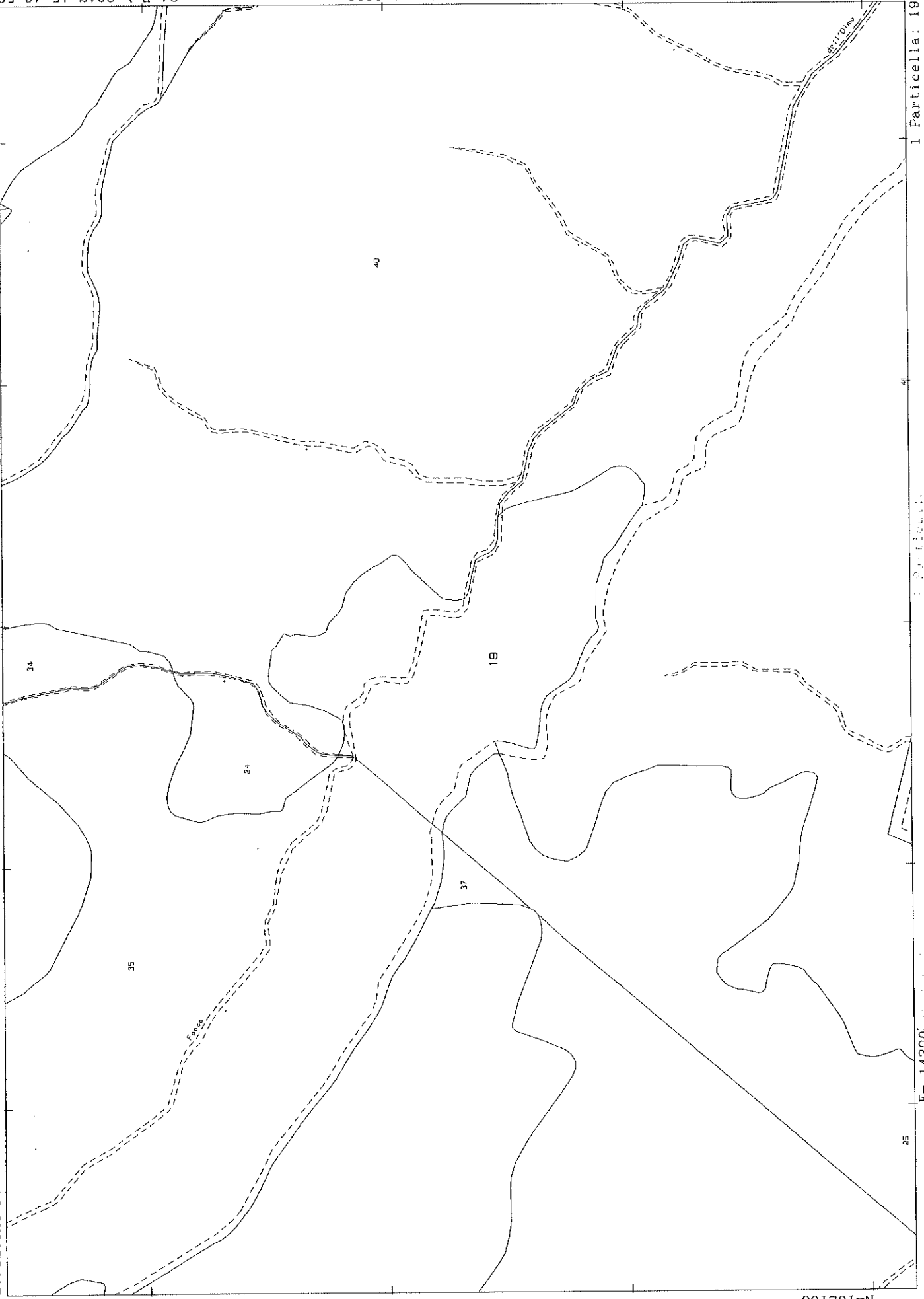
Direzione Provinciale di Teti - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

24-Feb-2017 15:46:53
Prot. n. 1229062/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

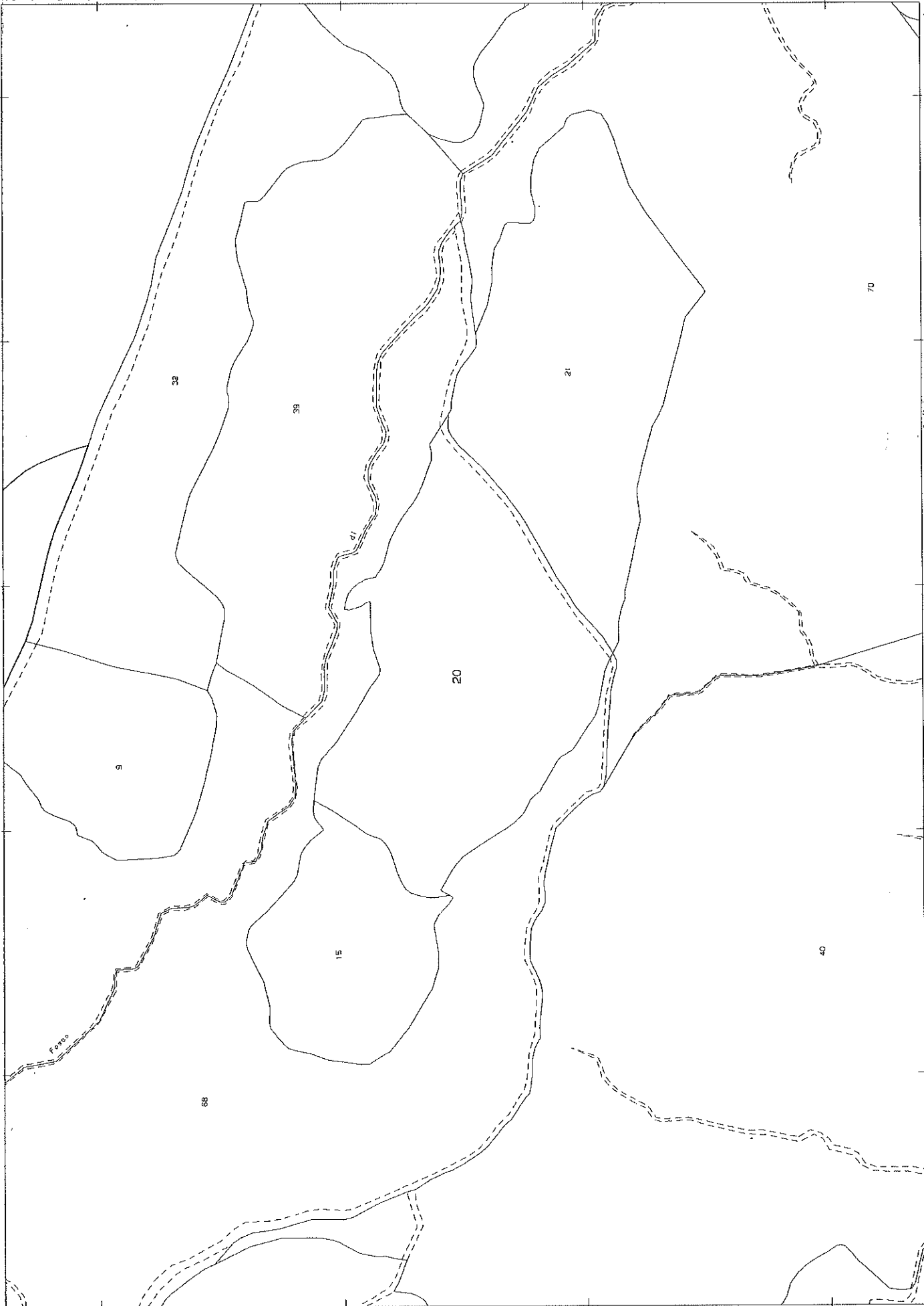
Particella: 19



N=102100

E=-14300





N=102300

E=-14000

1 Particella: 20

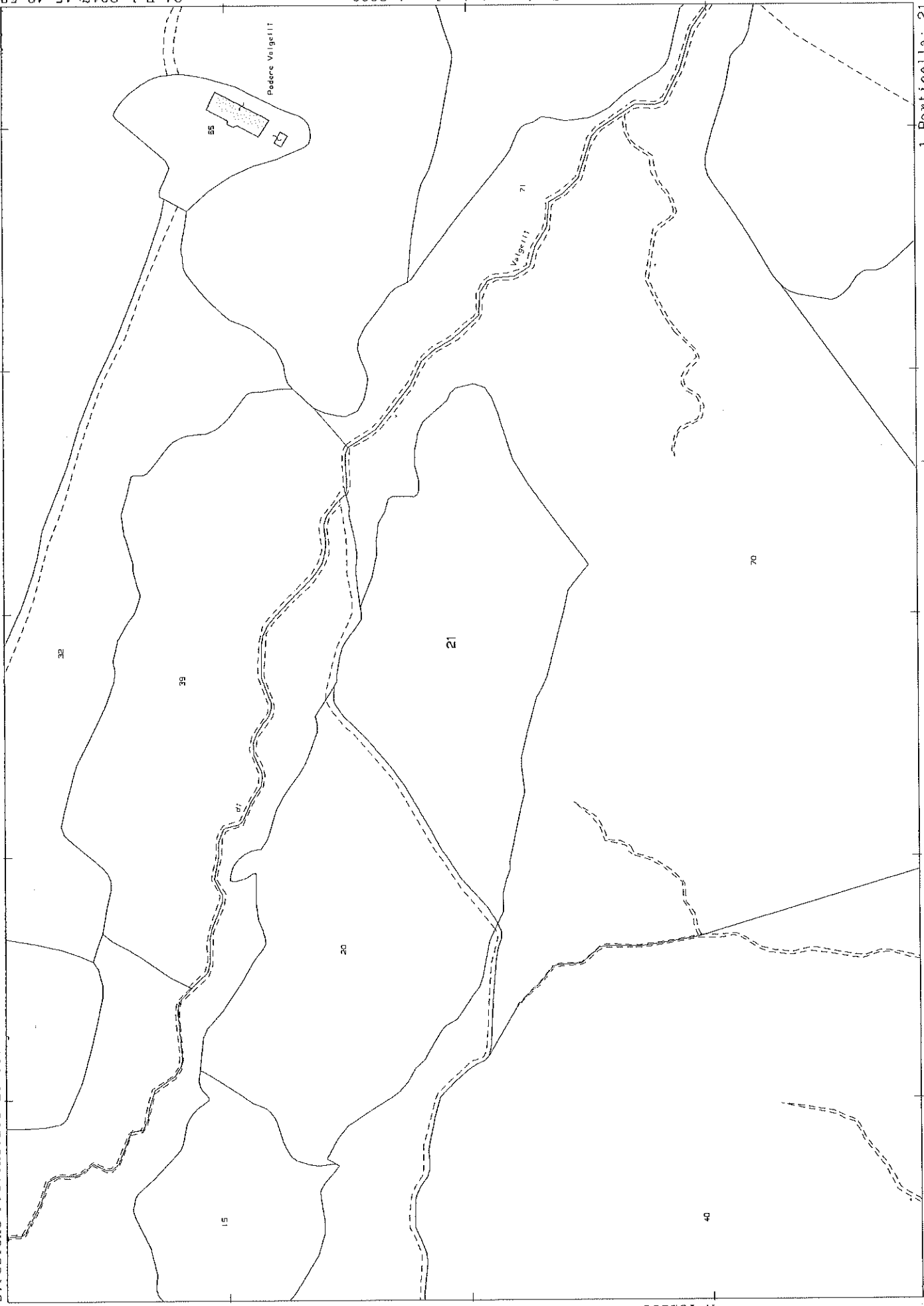
Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:43:32
Prot. n. T227518/2017



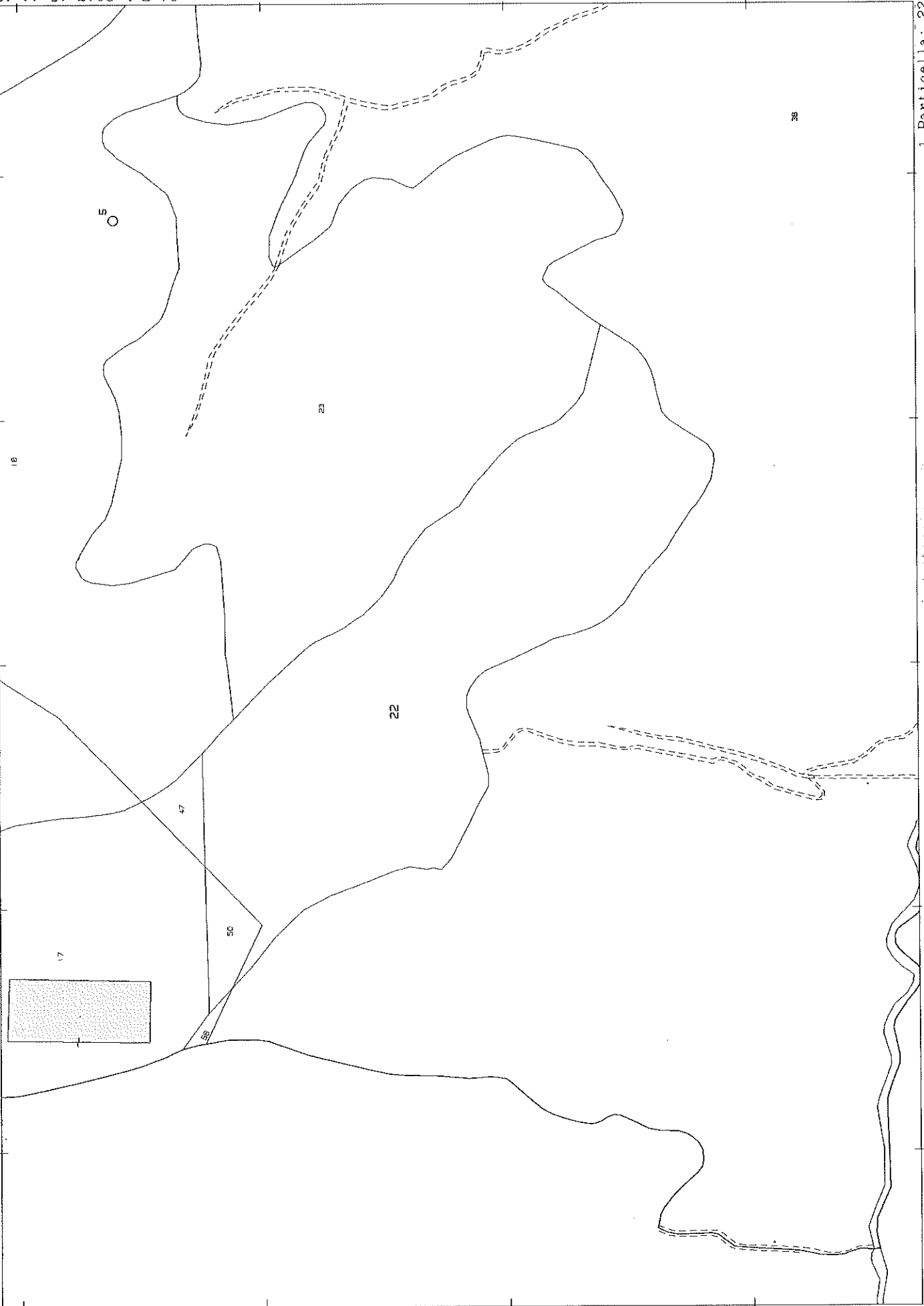


1 Particella: 21

E=13900

N=102300





N=102100

E=-14900

1 Particella: 22

Comune: SAN VERNANZO
Foglio: 102

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

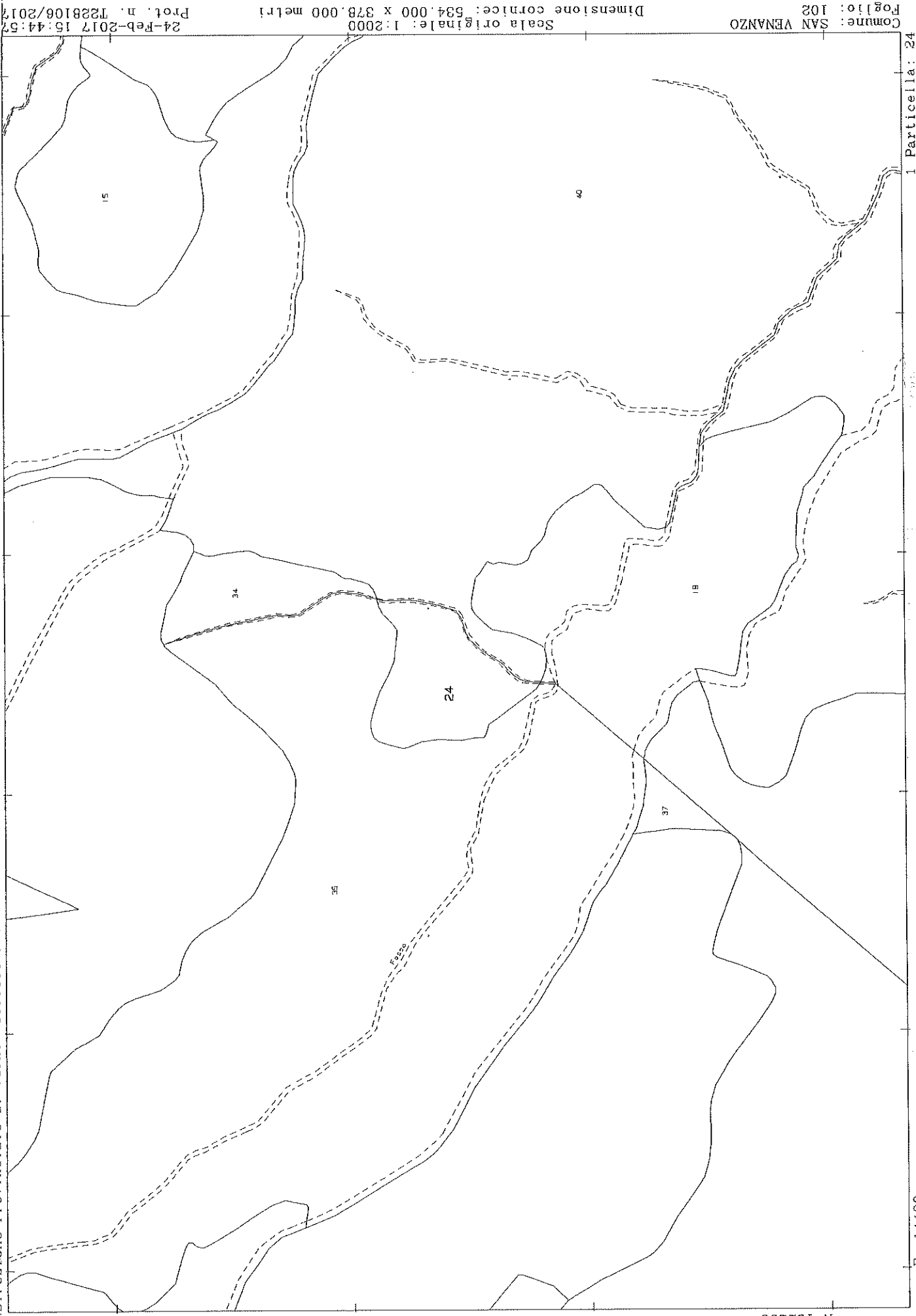


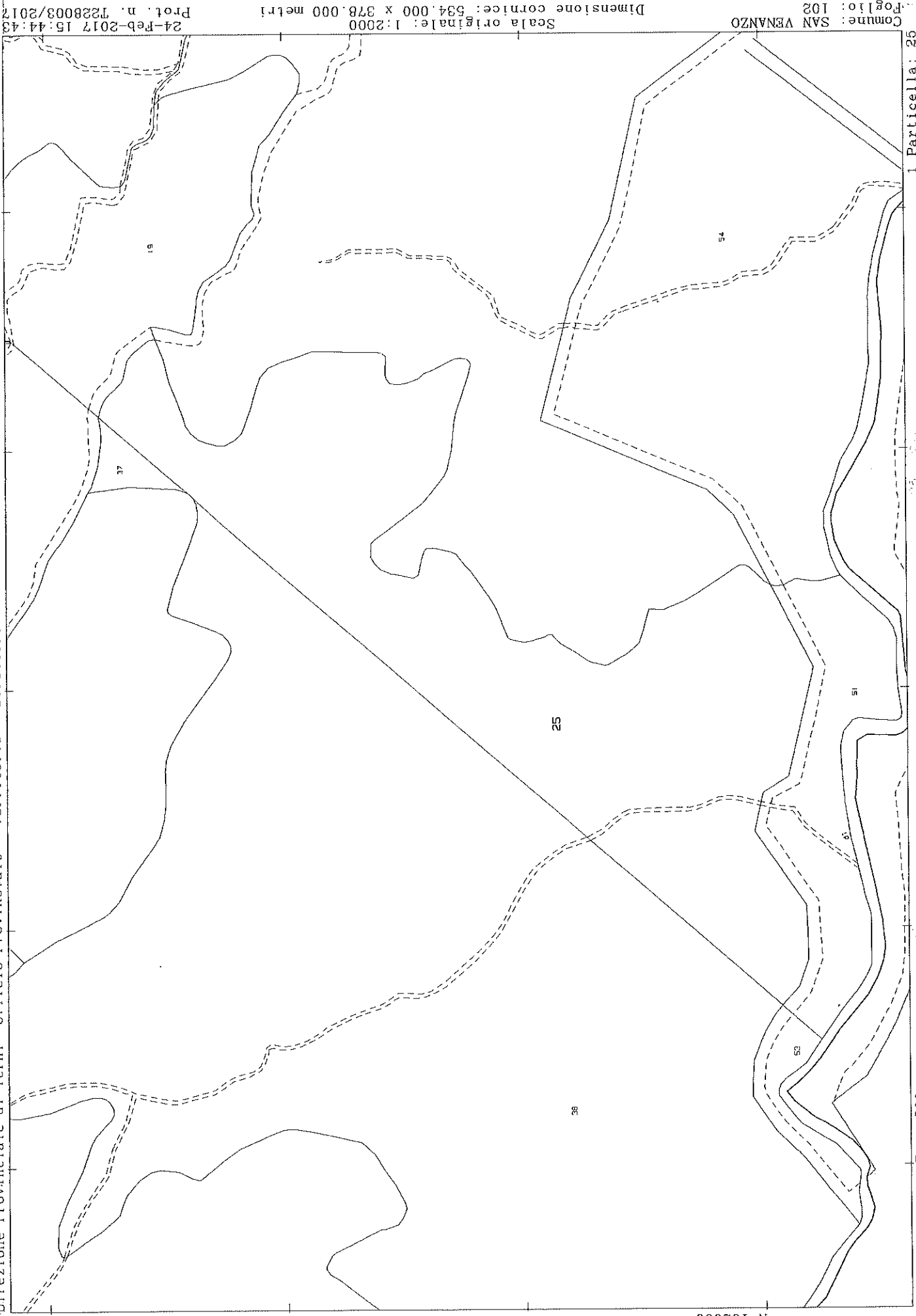


N=102100

E=-14800





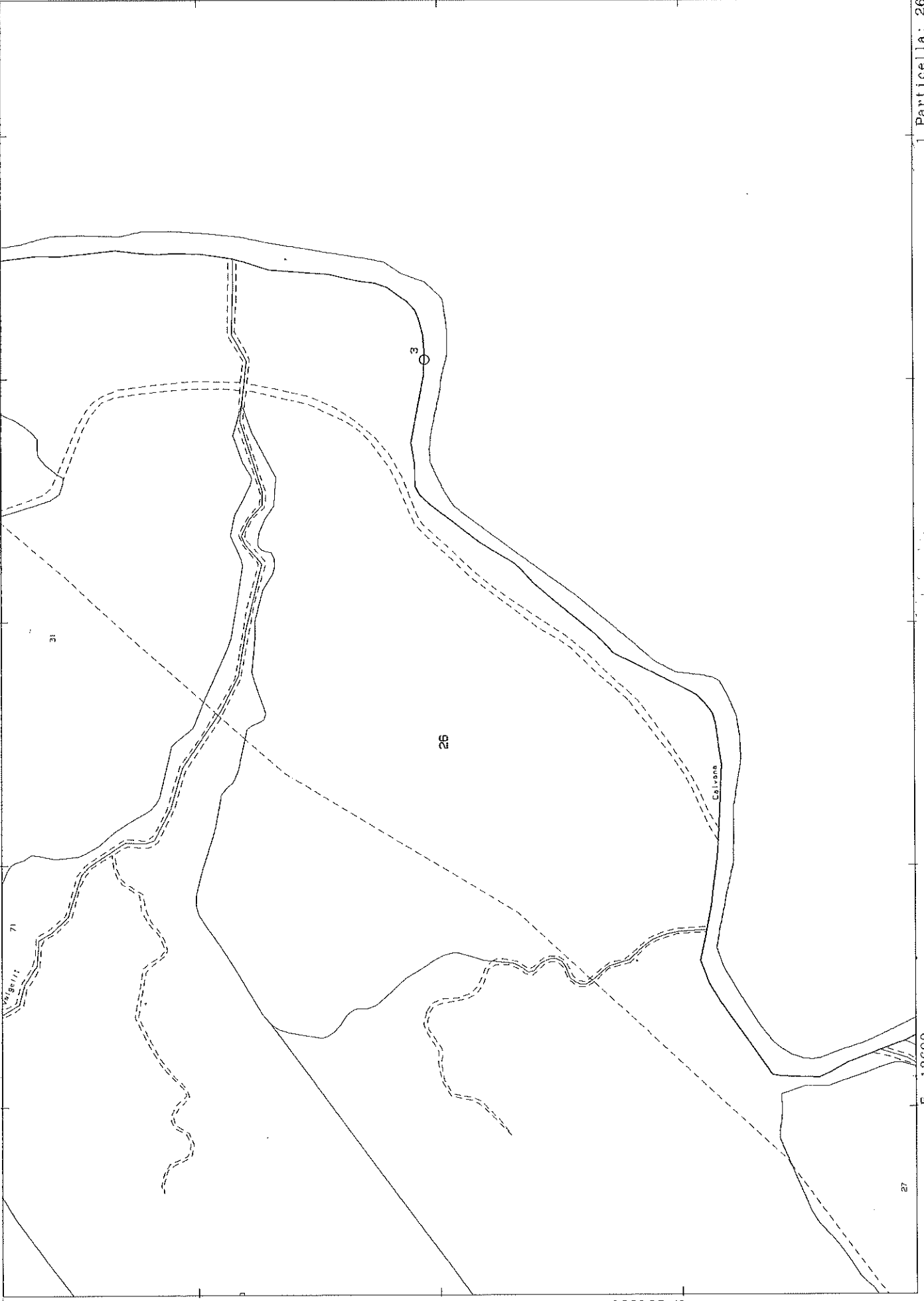


N=102000

E=-14500

1 Particella: 25

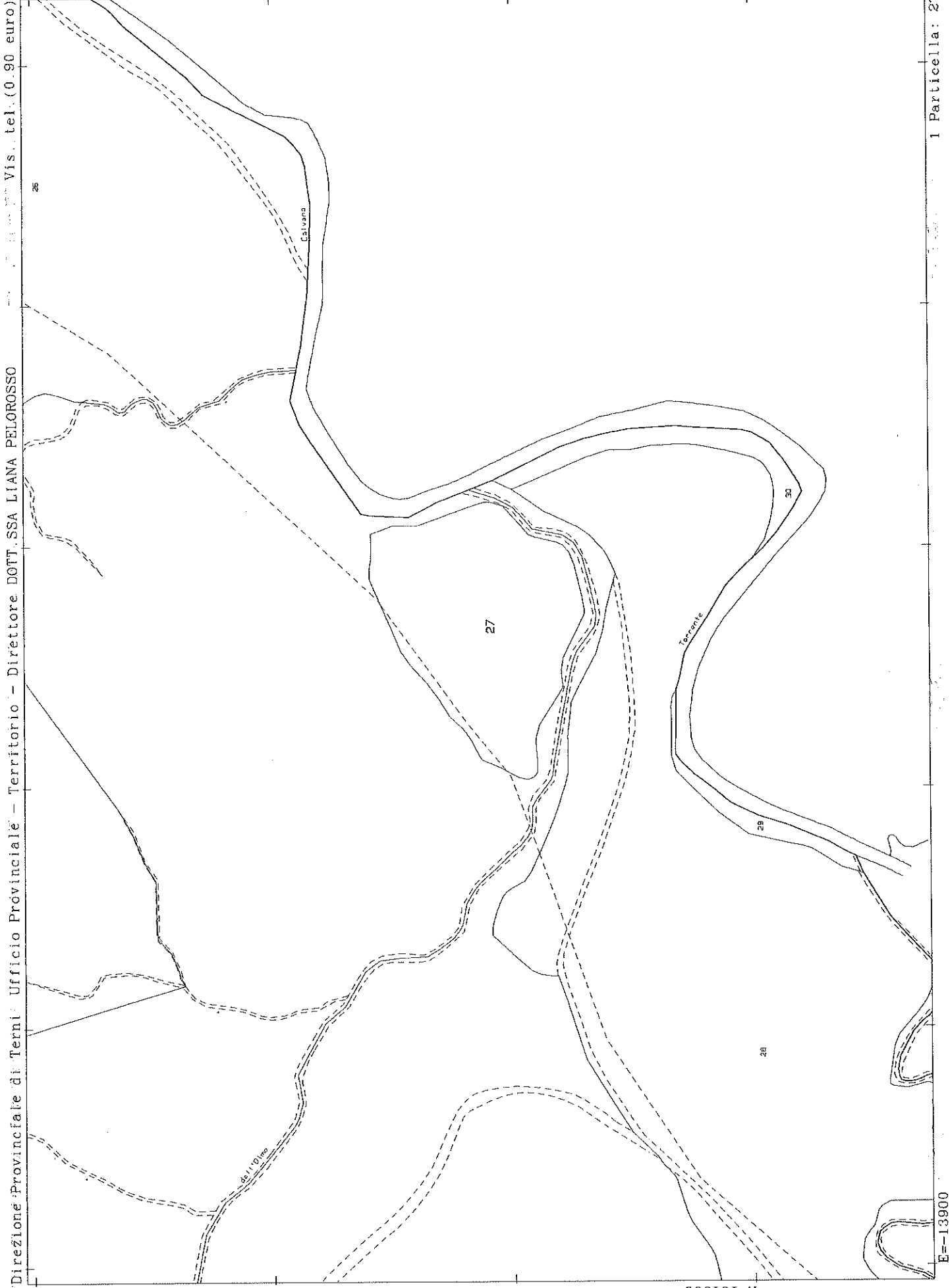




N=102100

E=-13600



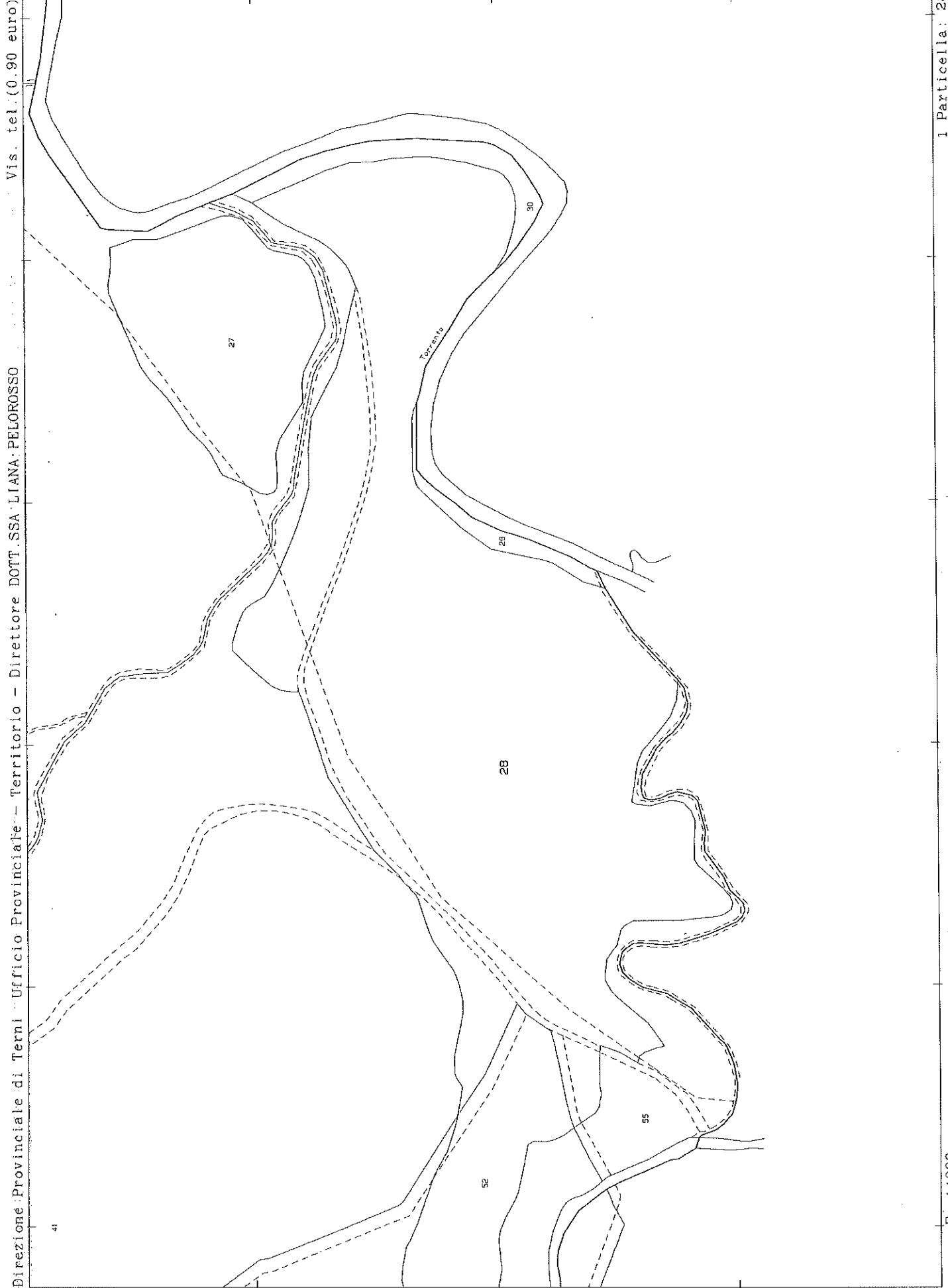


1 Particella: 27

E=13900

N=101900



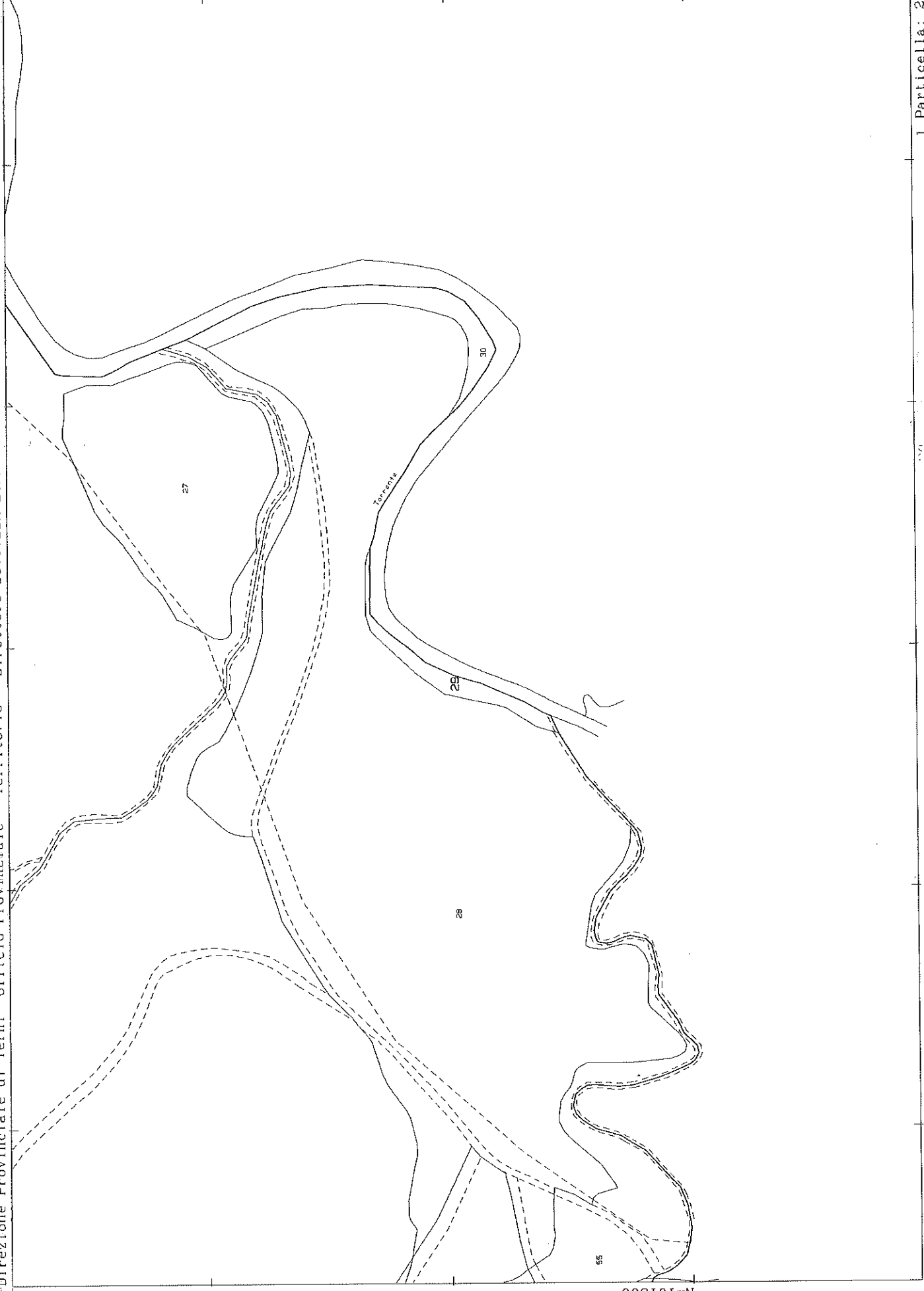


1 Particella: 28

E=-14000

N=101800

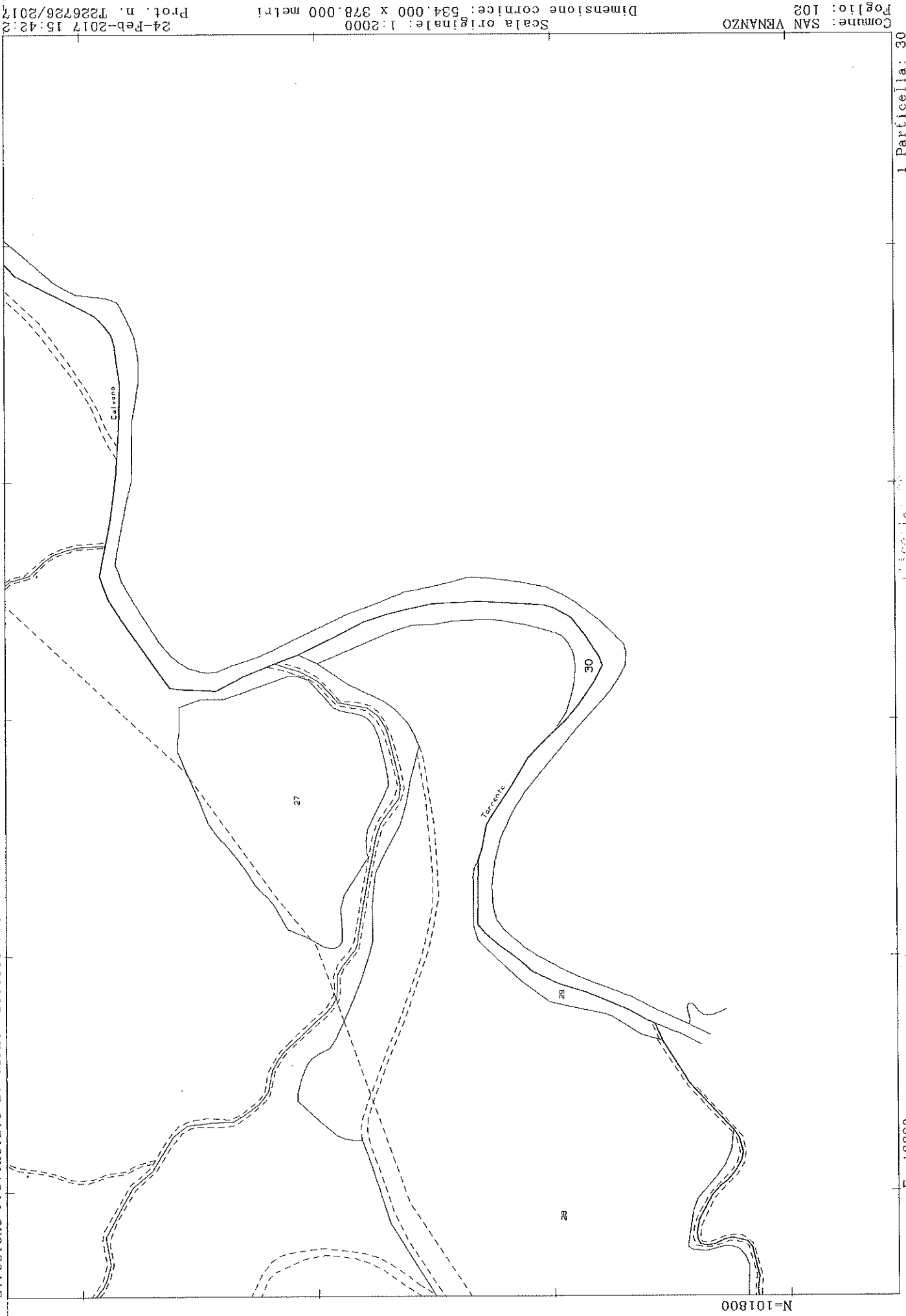




N=101800

E=-13900





N=101800

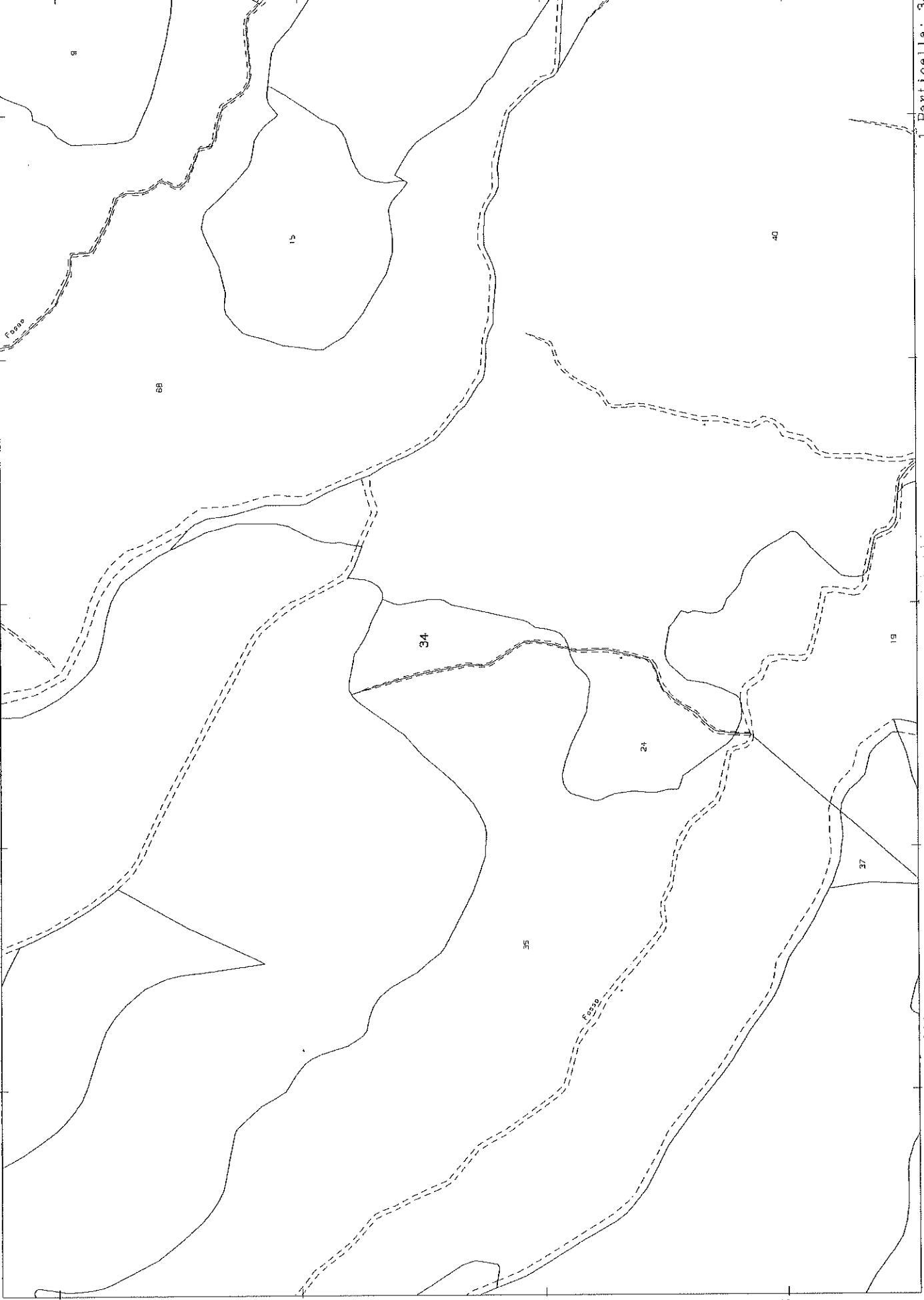
E=-13800

particella

I Particella: 30

Comune: SAN VERNANZO
Foglio: 102
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri
24-Feb-2017 15:42:20
Prot. n. T226726/2017





E=-14400

N=102700

I Particella: 35

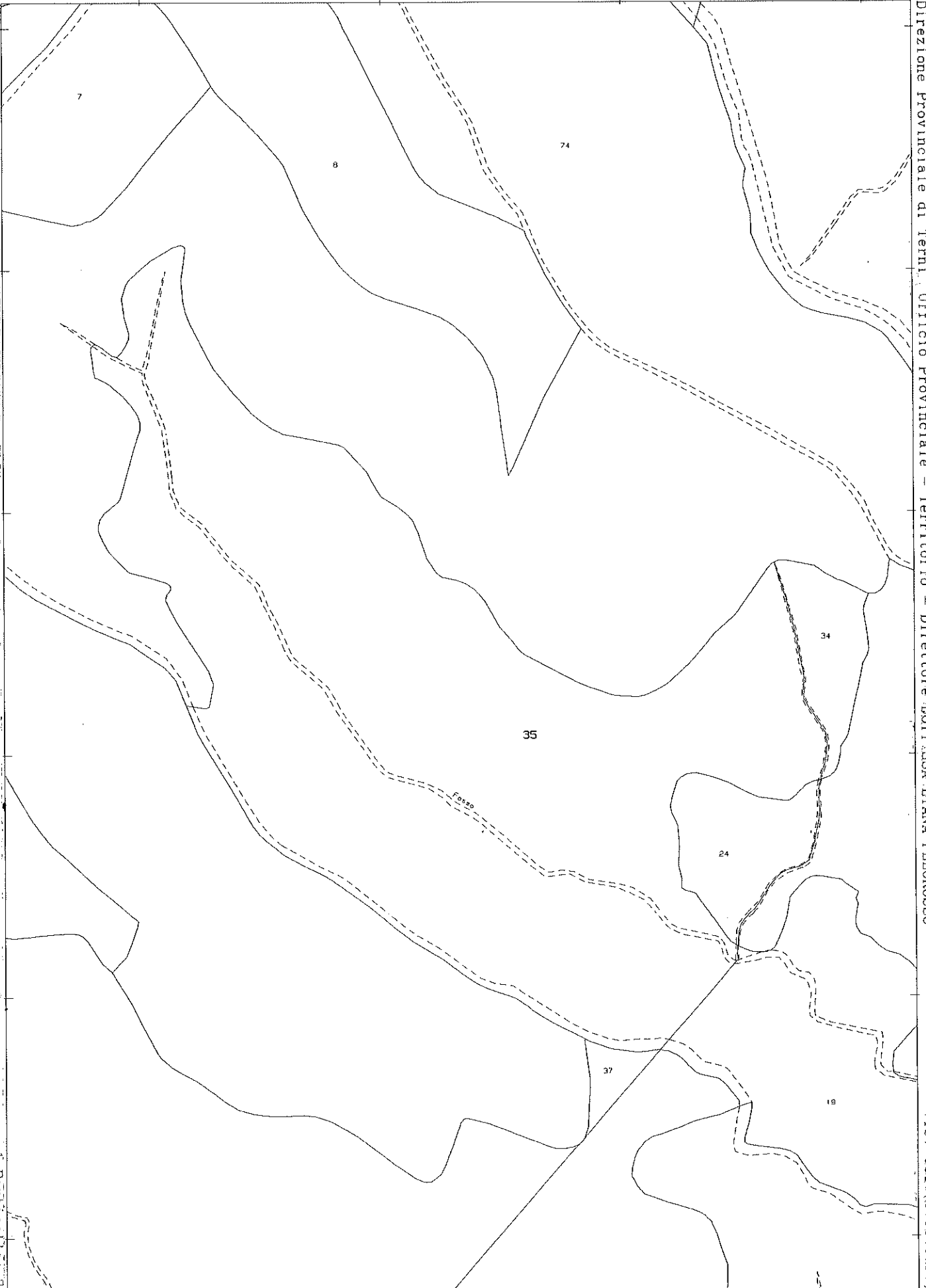
Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LILIANA PELOROSSO

Vis. tel. (0760) 901000

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:42:42
Prot. n. T227062/2017



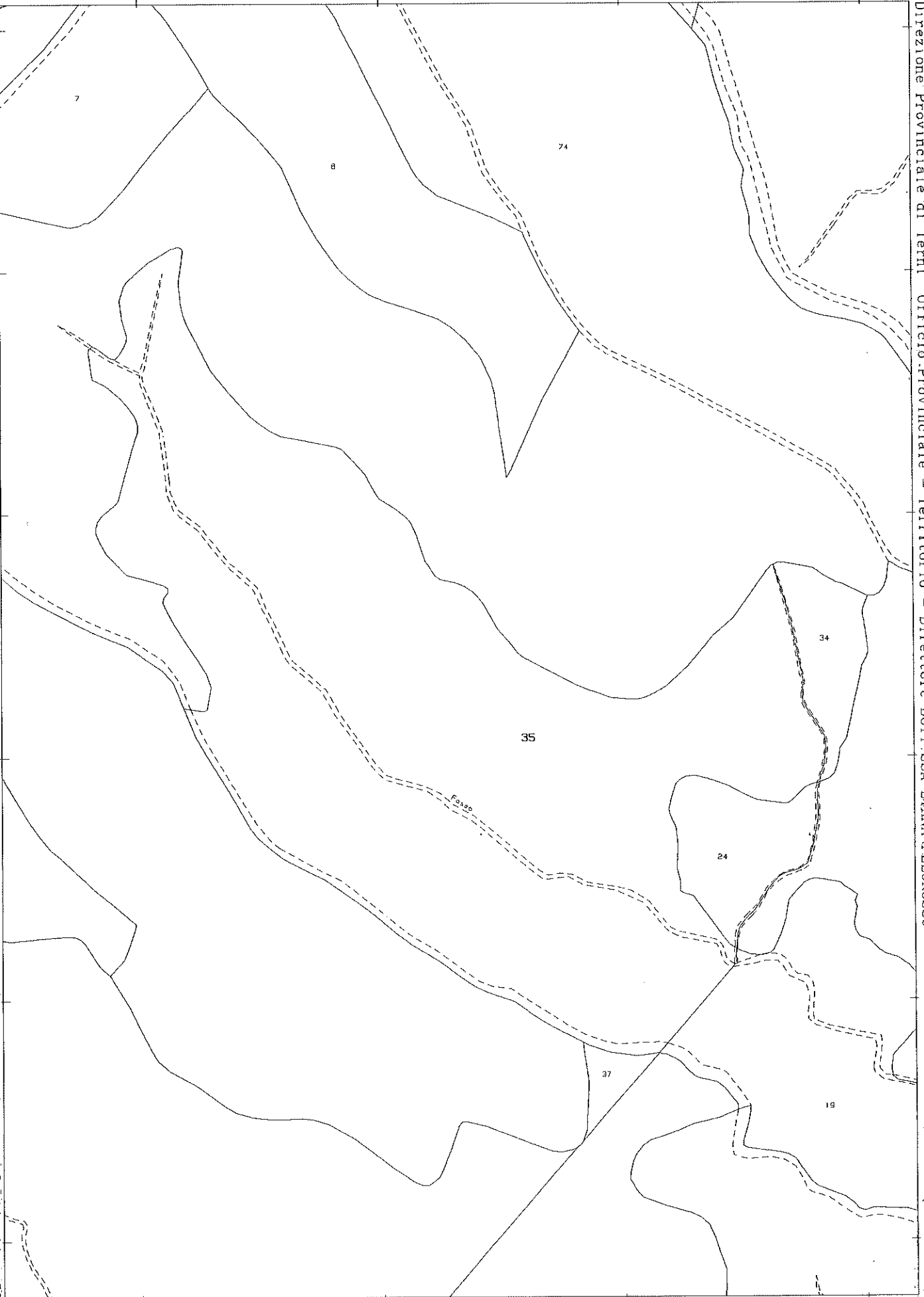
Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca



E=-14400

N=102700

1 Particella: 35



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. SSA LIANA PELOROSSO

Vis: tel: (0-98) 496100

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:42:42
Prot. n. T227062/2017

Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Eneesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca



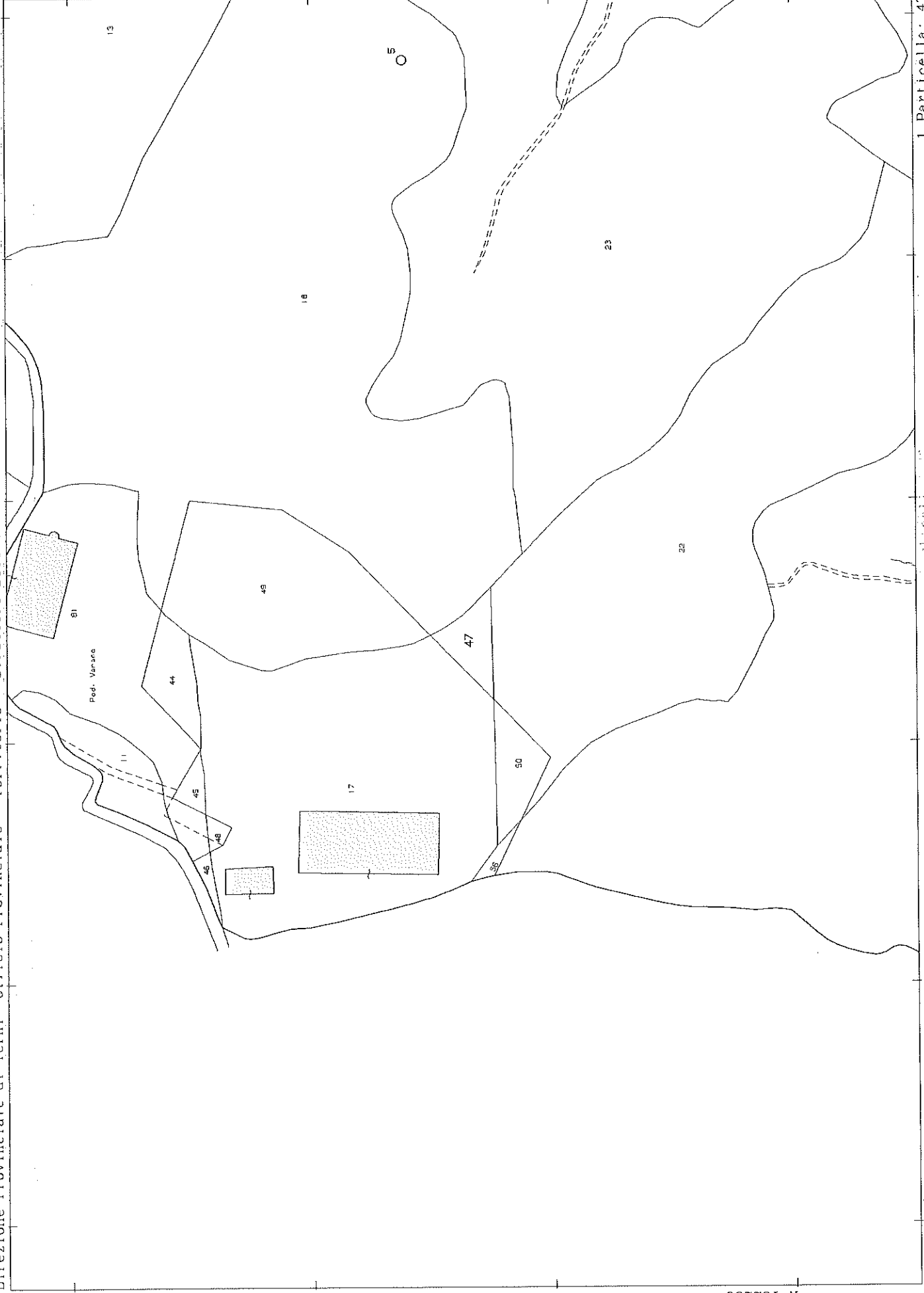


1 Particella: 37

E=-14400

N=102100



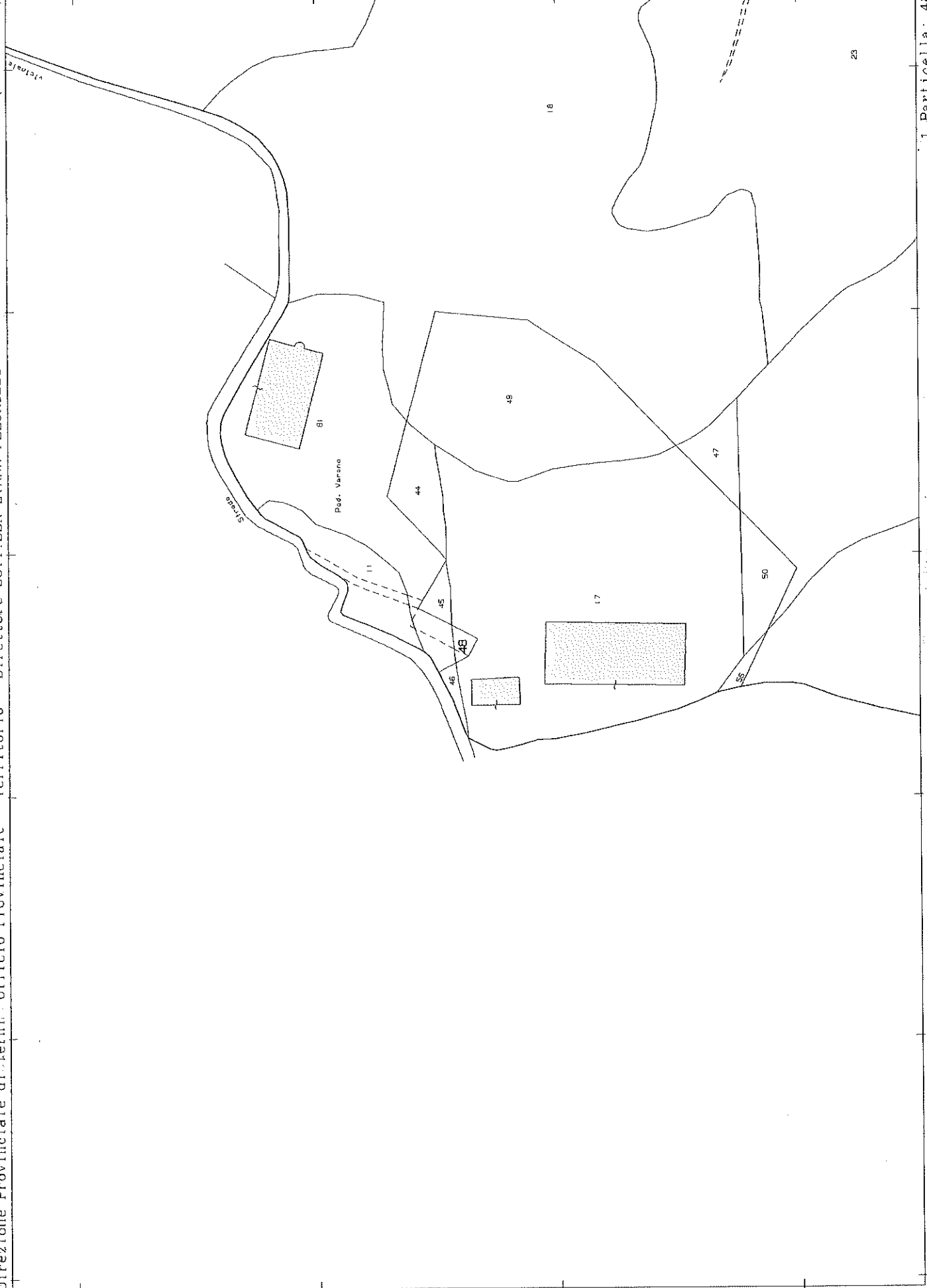


N=102200

E=-15000

1 Particella: 47



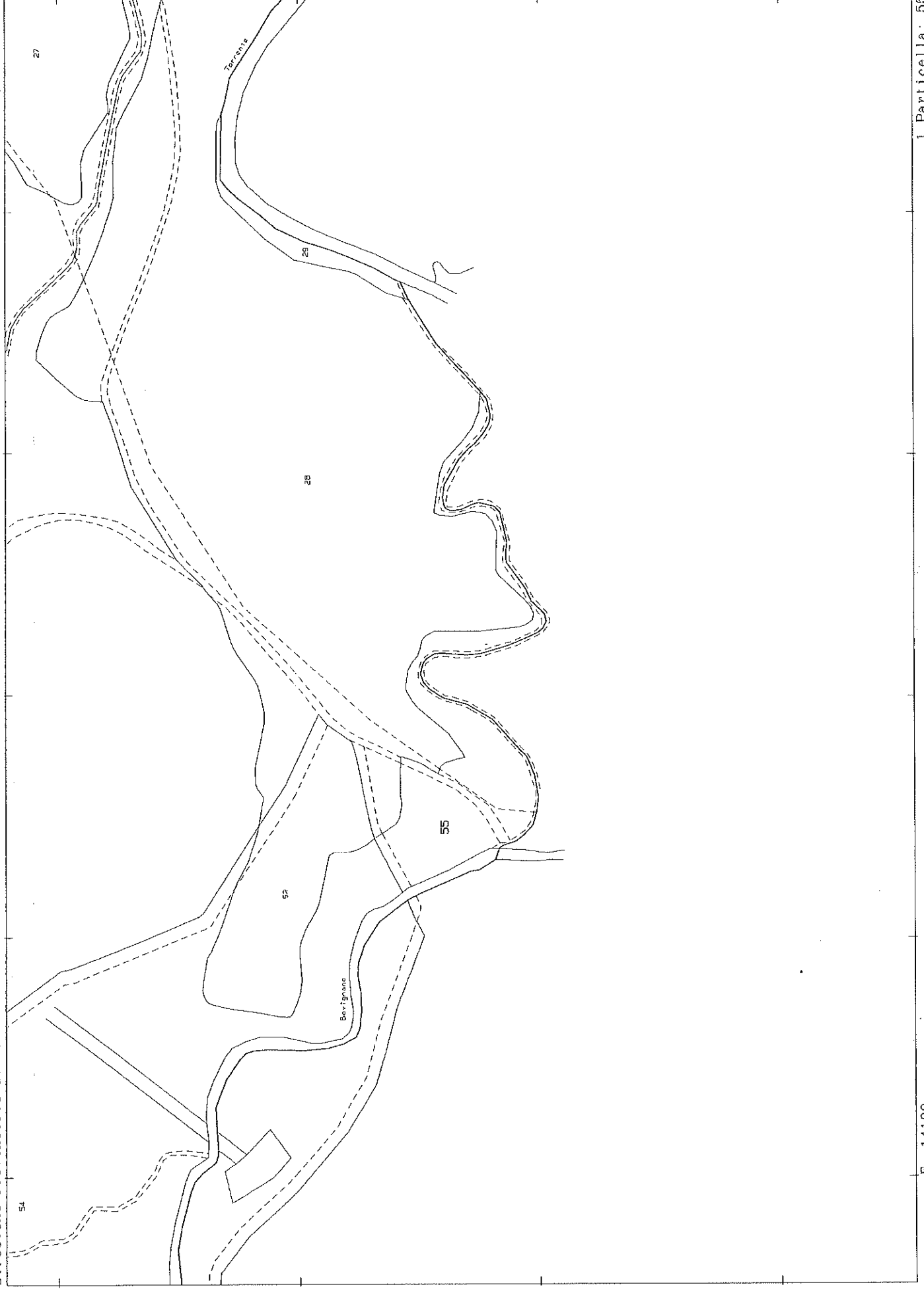


N=102300

E=-15100

Particella: 48



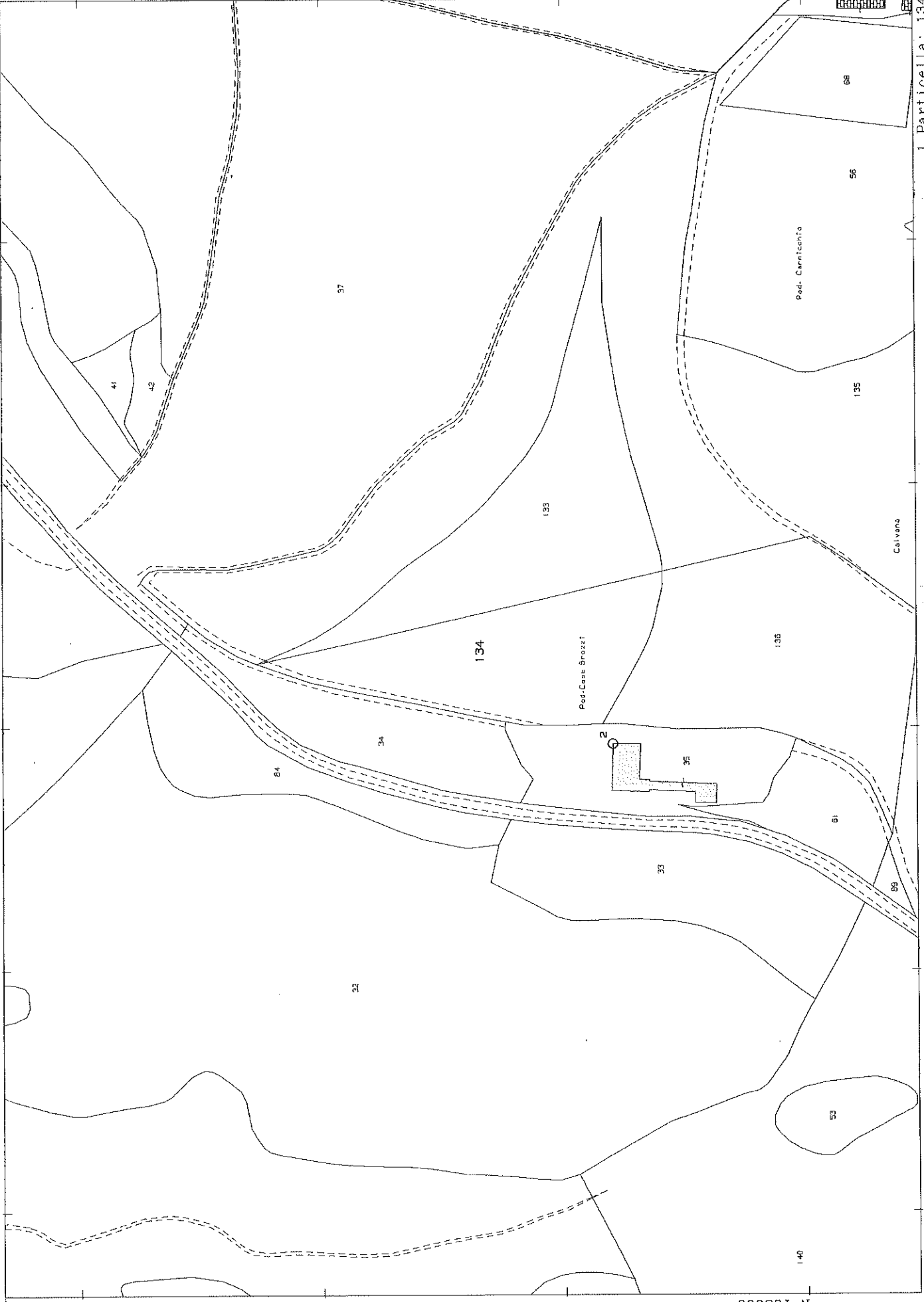


N=101700

E=141.00

1 Particella: 55





N=103000

E=-14200





N=102900

E=14200

1 Particella: 136





1 Particella: 138

E=14400

N=102800





N=102800

E=-14500





24-Feb-2017 15:42:27

Prot. n. T226947/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87

1 Particella: 140

E=14400

N=102900





N=102800

E=-14400

1 Particella: 141

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Feb-2017 15:42:43
Prot. n. T227105/2012

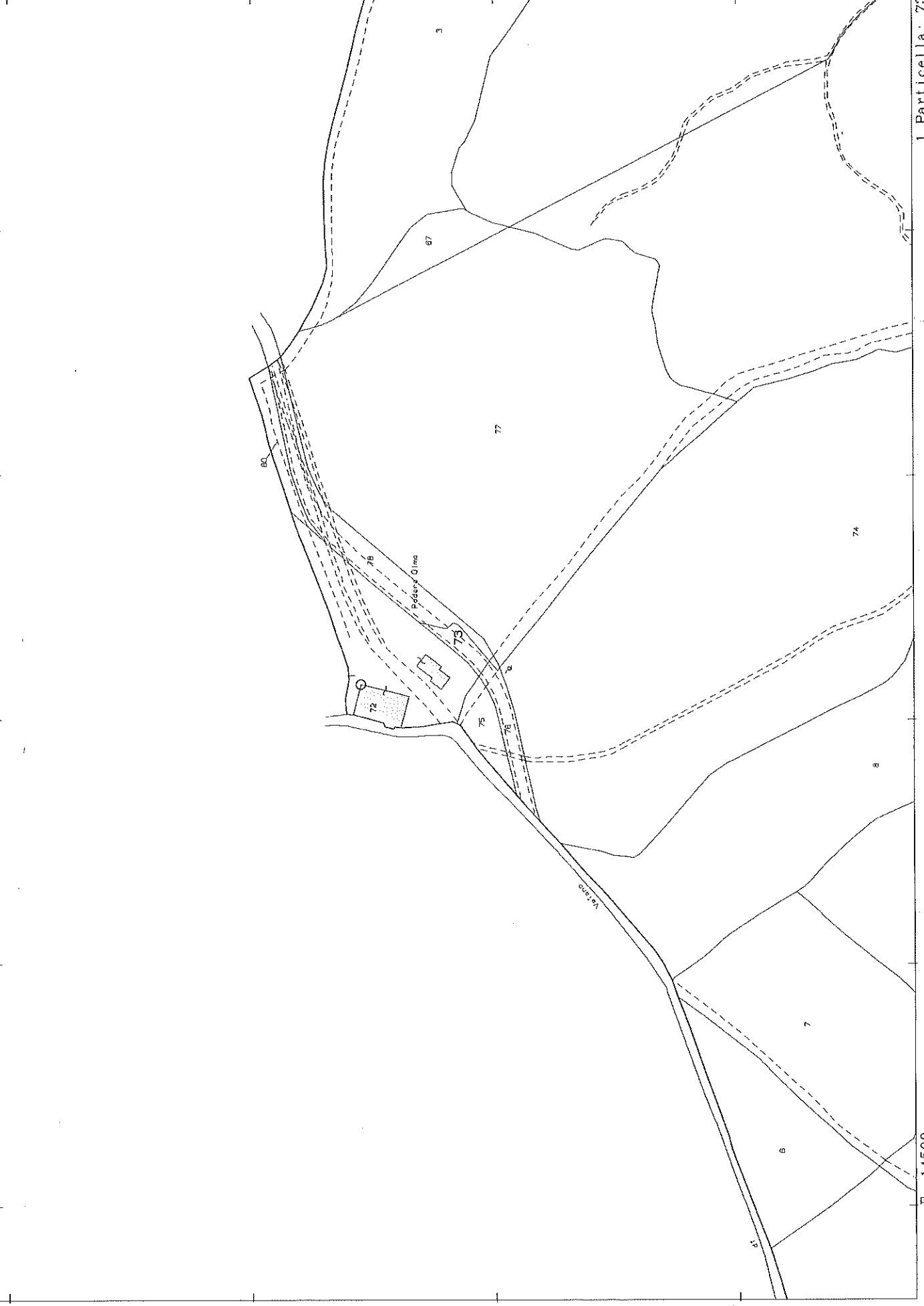




N=102800

E=-14400





N=102700

I Particella: 73

E=-14500



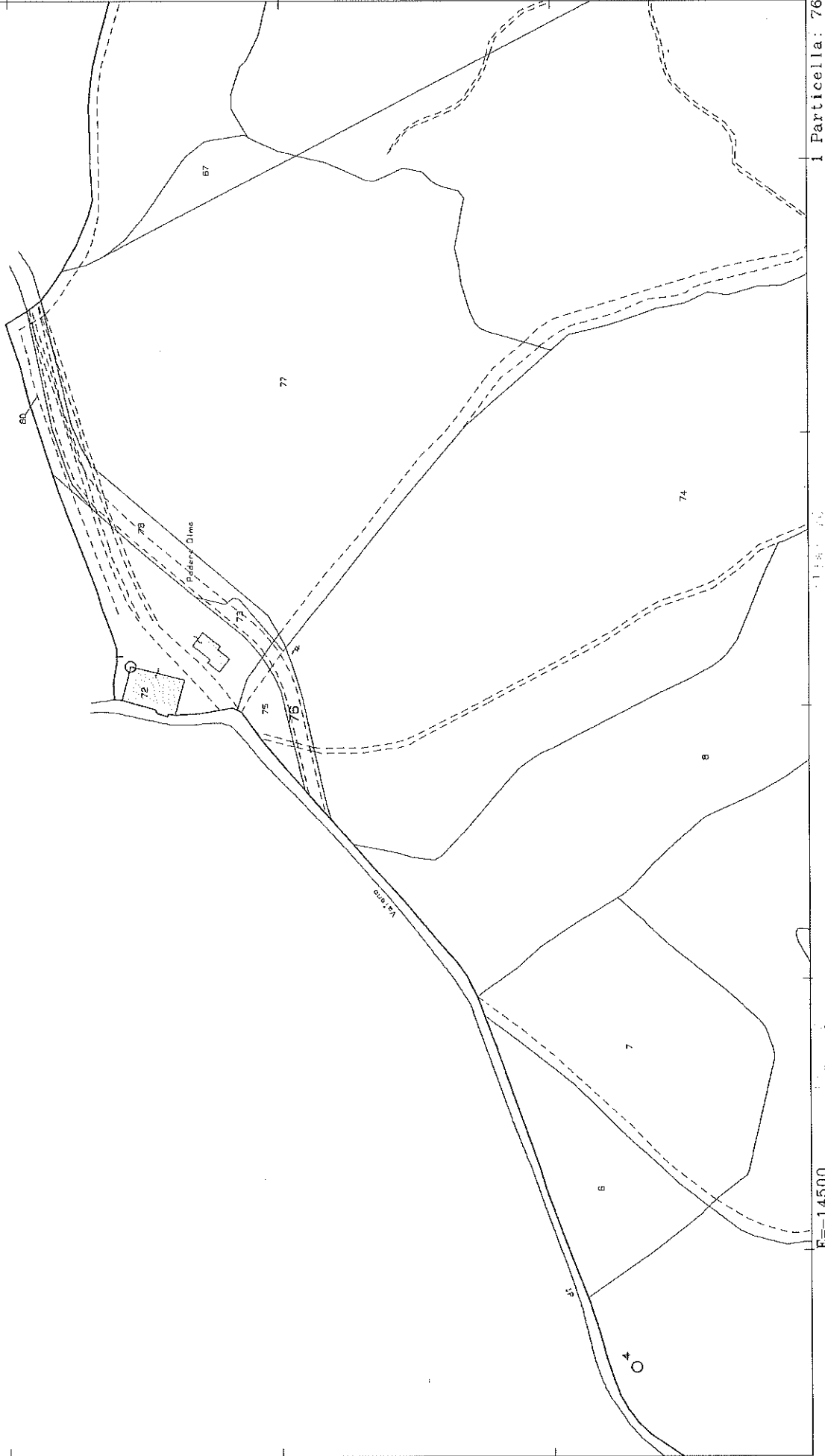


24-Feb-2017 15:17:12
Prot. n. 1215056/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

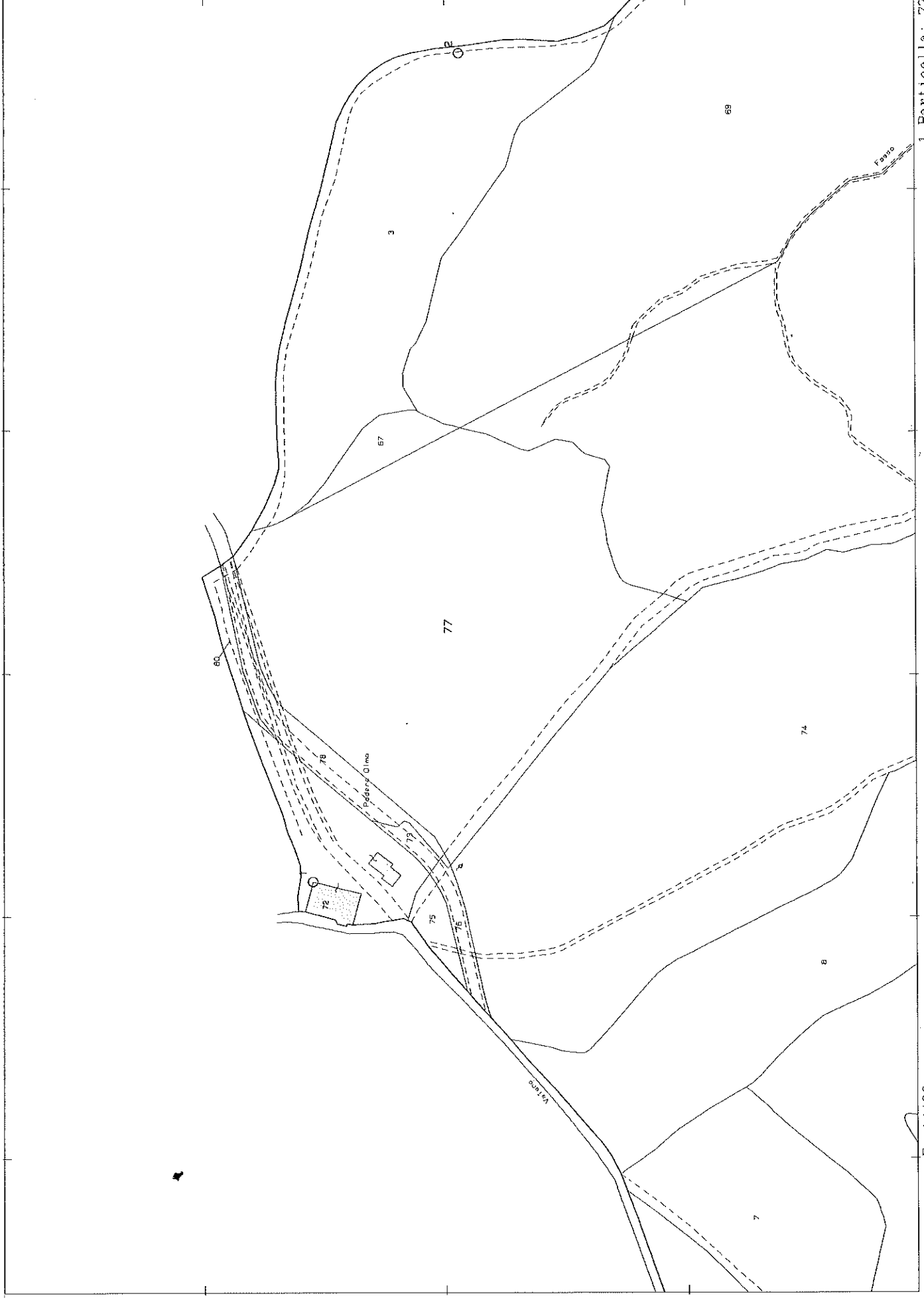




N=102700

E=14500



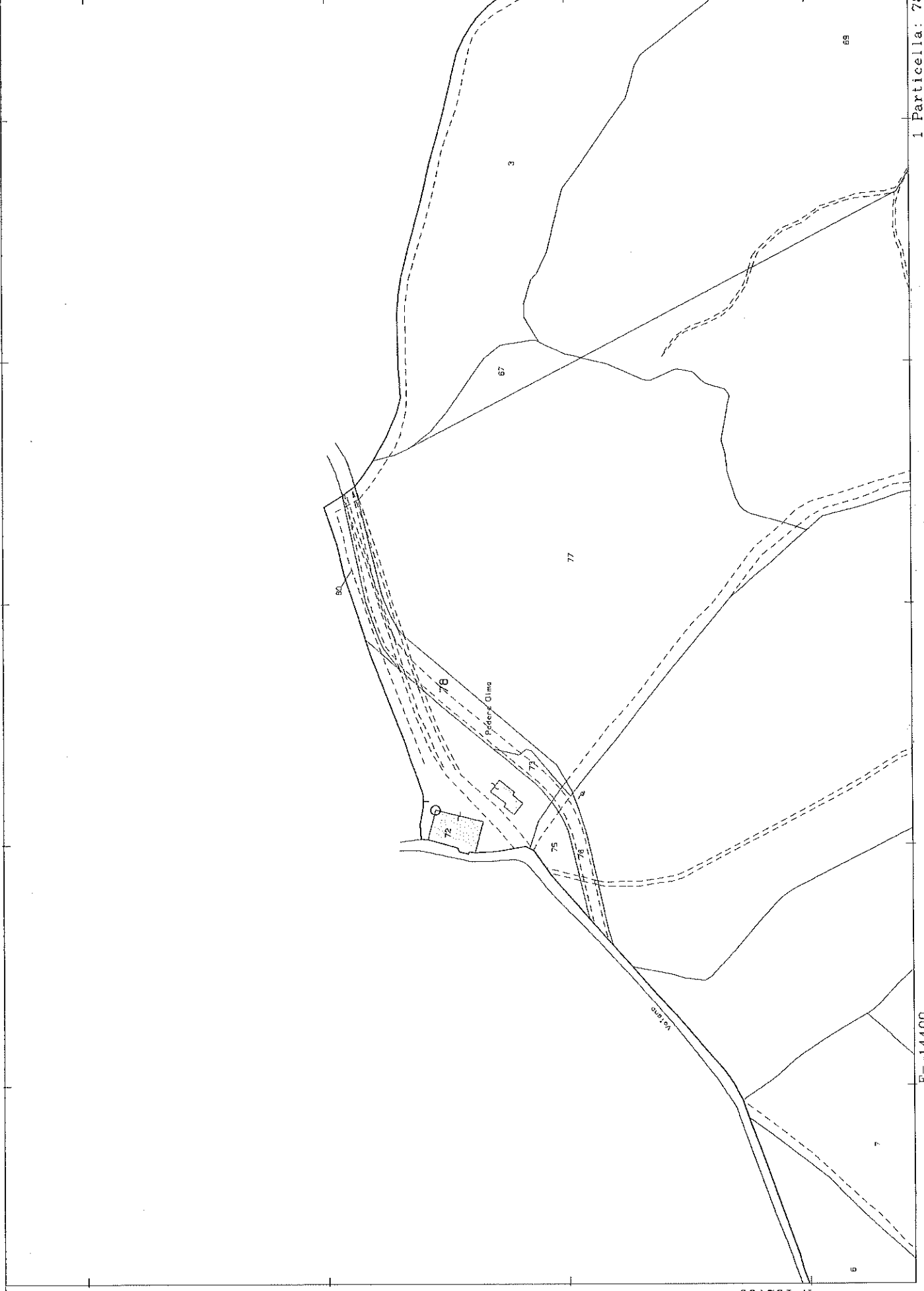


N=102700

E=14400

1 Particella: 77



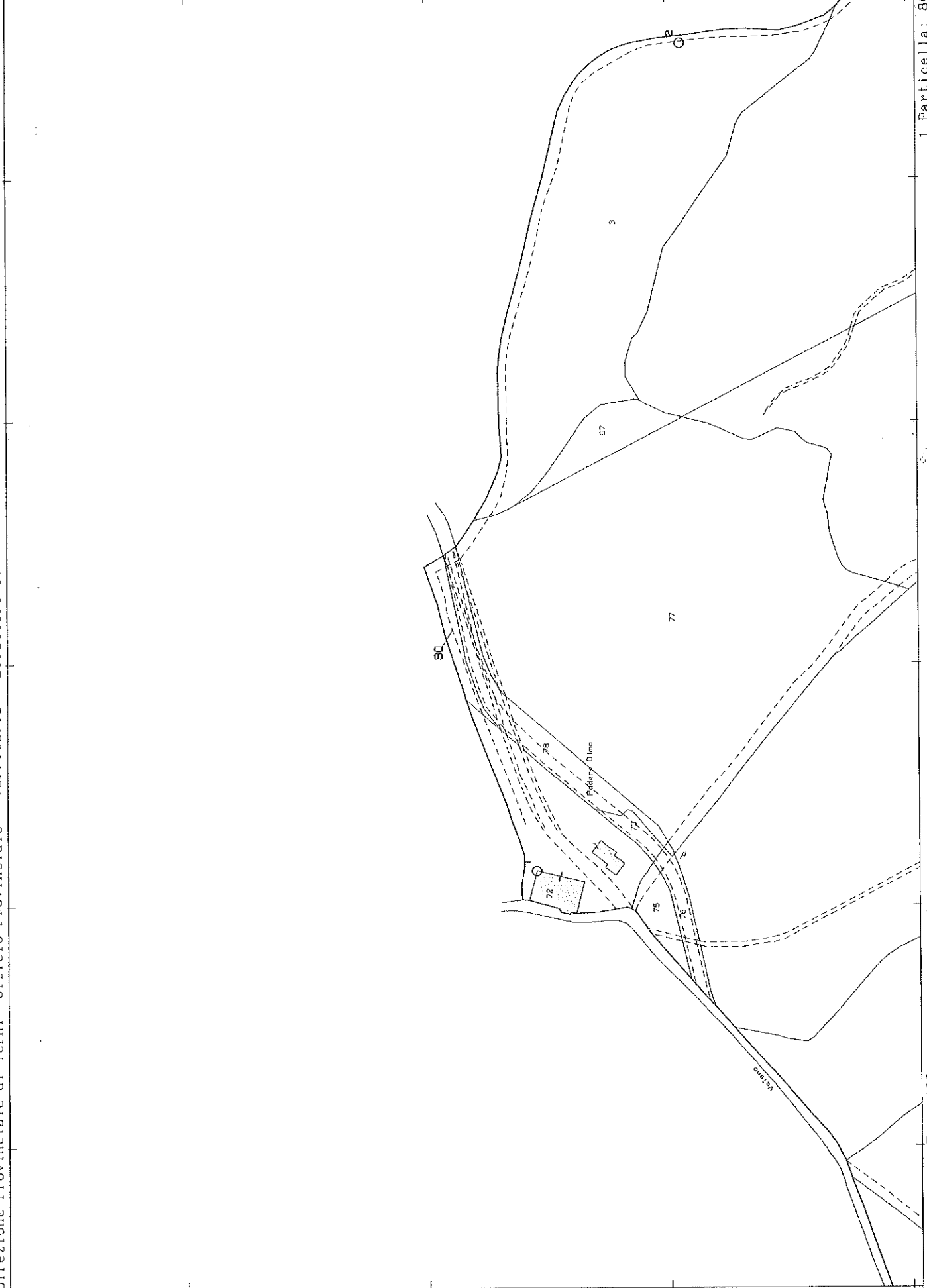


N=102700

E=-14400

1 Particella: 78



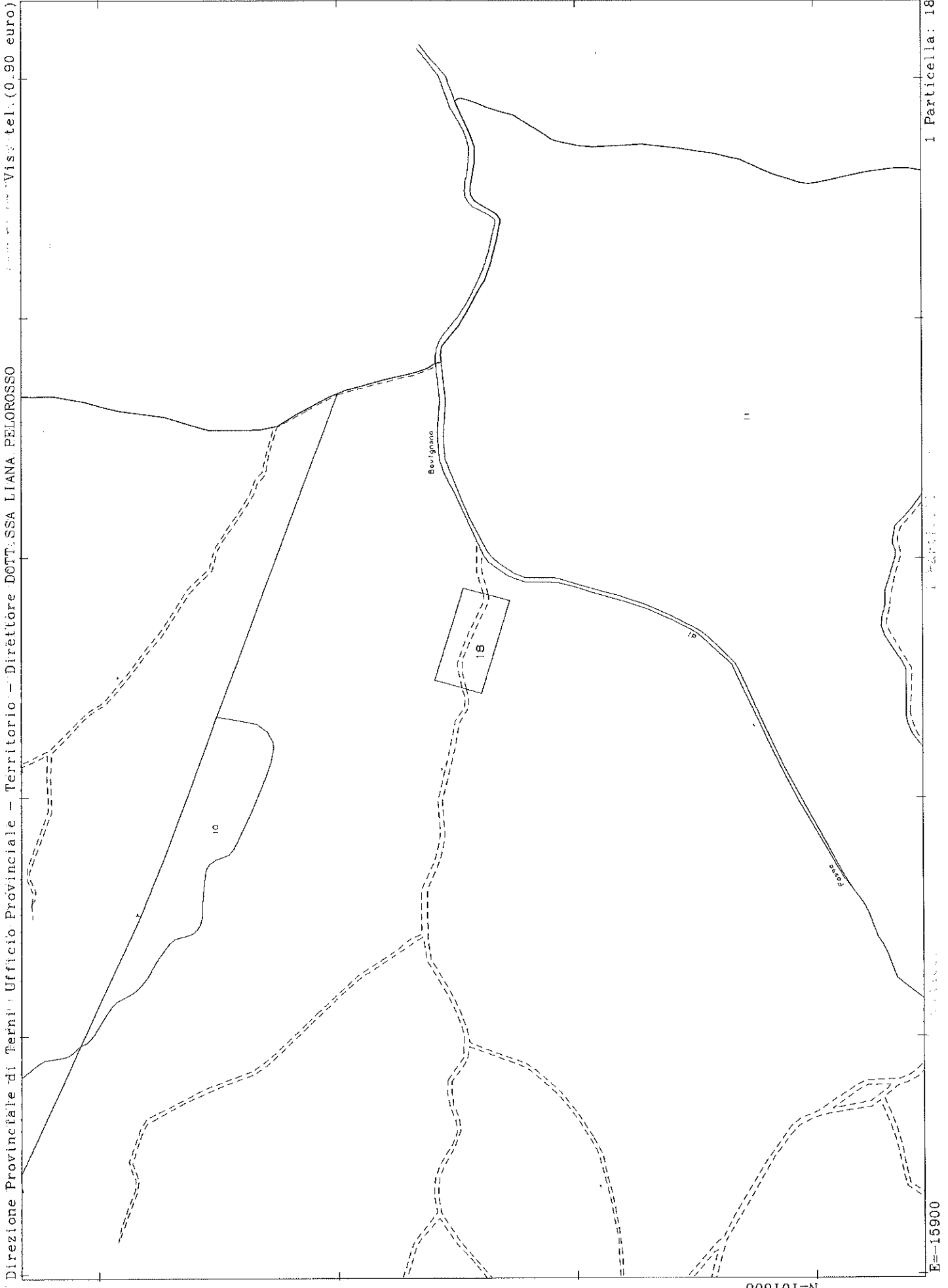


1 Particella: 80

E=-14400

N=102700





E=-15900

N=101600





24-Feb-2017 15:14:58
Prot. n. T214080/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

E=-14600

N=102500

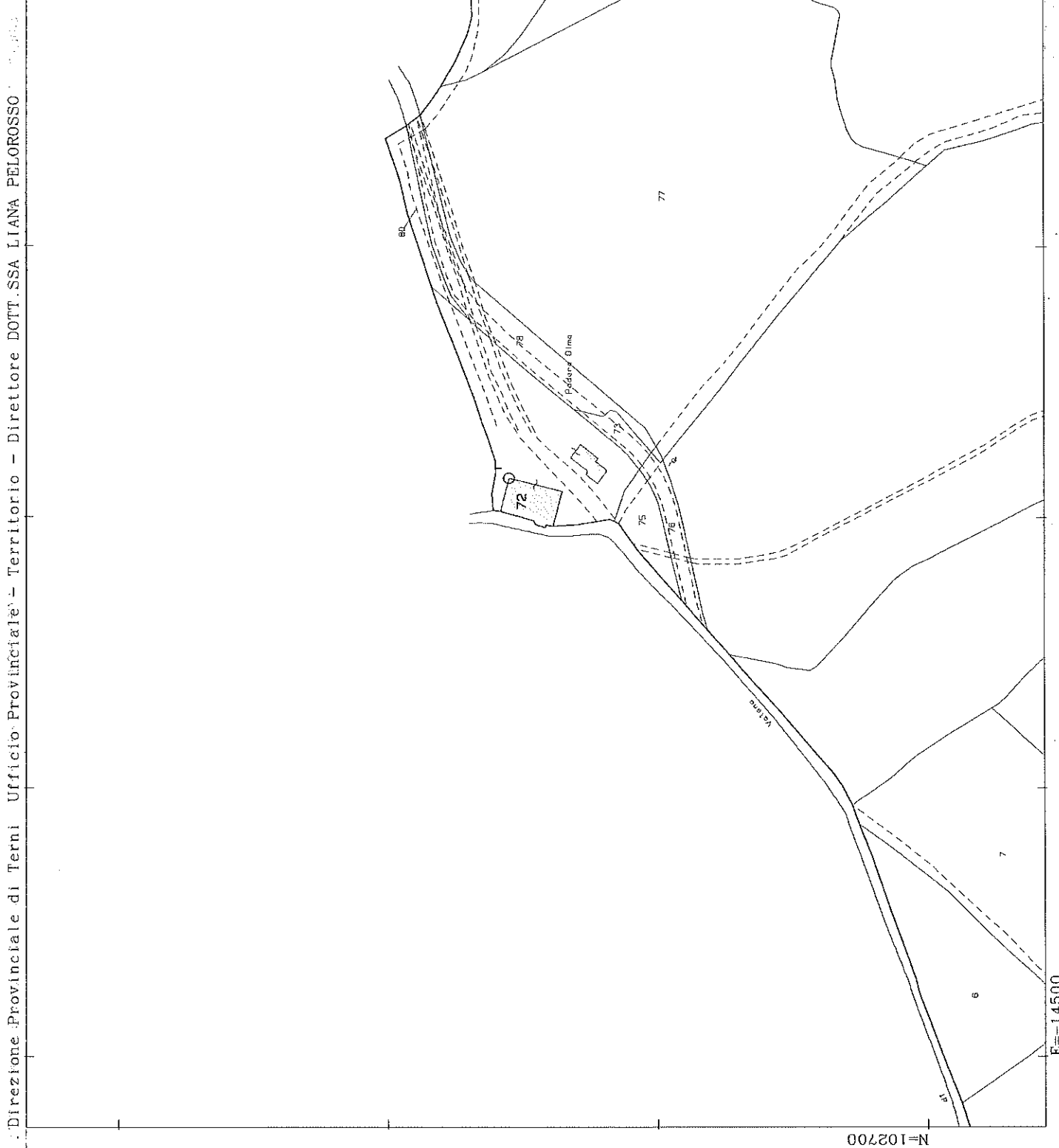




N=102800

E=-14500



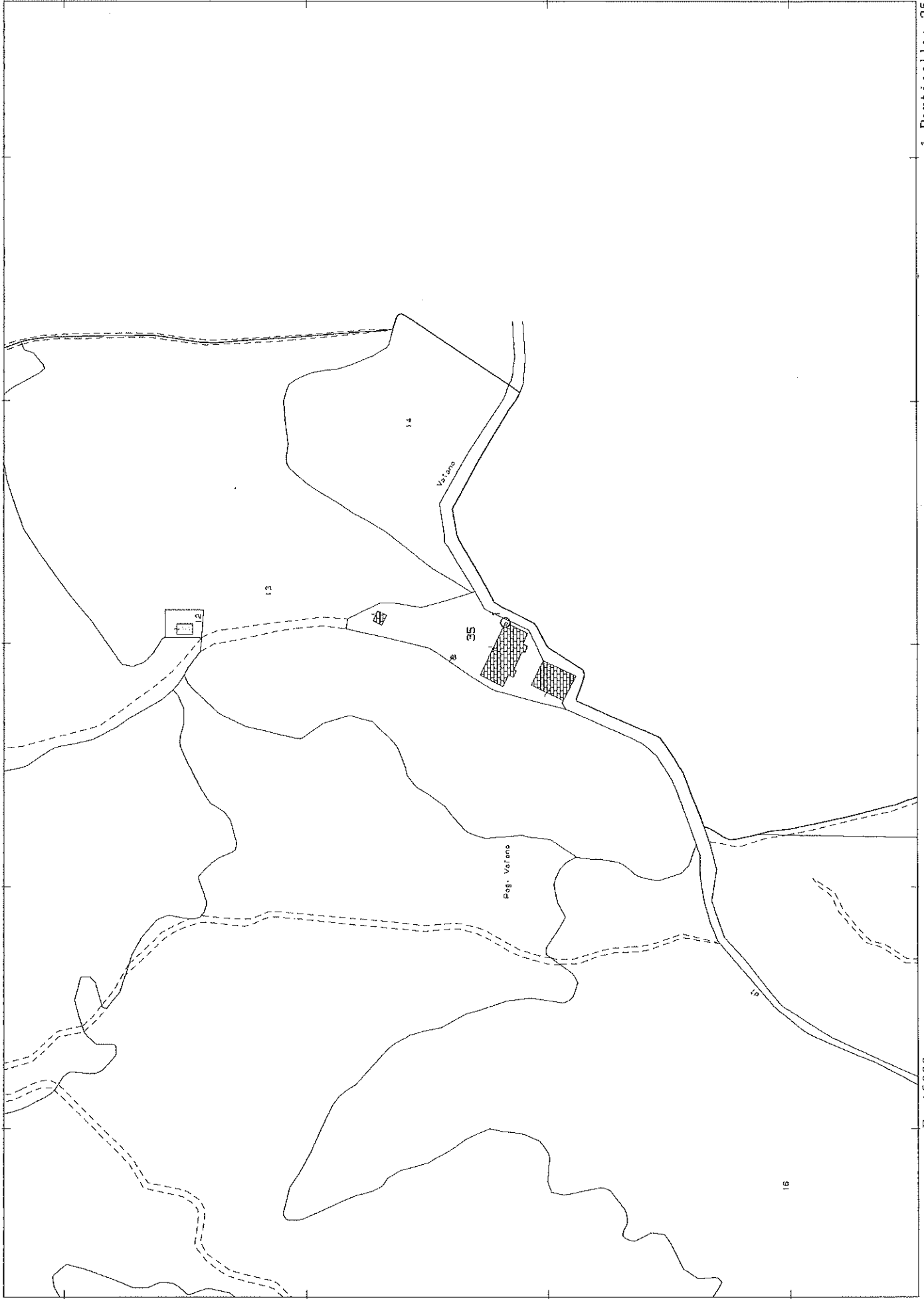


1 Particella: 72

E=14500

N=102700





N=102400

E=-15000



Repertorio n. 211365

Atto n. 2376h

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottantasei, il giorno diciannove
marzo

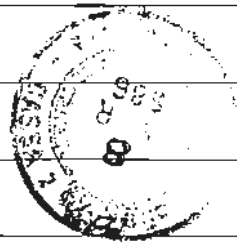
19 marzo 1986

In Perugia, Via Ruggero d'Andreotto, presso l'Ente di
Sviluppo Agricolo in Umbria -

Innanzi a me dott. Giancarlo Antonioni, Notaio in Perugia e iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa Città, senza l'assistenza dei testimoni, avendo vi i comparenti rinunziato, fra loro d'accordo e col mio consenso

sono comparsi i signori

CIRIBIFERA FRANCESCO nato a Perugia il 28 settembre 1942, che interviene quale Presidente dell'ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN UMBRIA, con sede in Perugia, Via Ruggero d'Andreotto (cod. fisc. 00451800544), per la carica domiciliato presso detto Ente, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell' Umbria n.5 del 10/1/1986, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria del 15/1/1986 n. 2, che in copia autentica si allega al presente atto sub "A", omessane la lettura per volontà dei comparenti, che dichiarano di conoscerlo; per da esecuzione

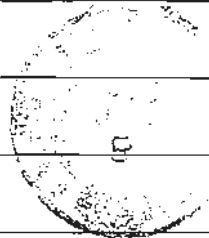


UFFICIO DEL DISTRETTO DI PERUGIA

REGISTRATO A PERUGIA	
-8.04.86	02793
P. IL DIRETTORE	Vol.
IN CARICHI DEL REPARTO	

180.00
180.00
1300
500
27

A. Antonioni



TERNI
Annotato a Perugia
il 10-9-86
a N. 108
con L. 53000

alle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n.306 del 29/7/1985, approvata dalla Giunta Regionale dell'Umbria il 19/11/1985 con determinazione n.6809; n.419/85 del 21/10/1985, approvata dalla Giunta Re-

gionale dell'Umbria il 19/11/1985 con determinazione n.6809, e n.420/85 del 21/10/1985, approvata dalla Giunta Regionale dell'Umbria il 19/11/1985 con determinazione n.6816; deliberazioni che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B", "C" e "D", previa lettura da me data ai comparenti

CAVALLETTI MARCELLO nato a San Venanzo il 12 dicembre 1951, ----- che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "~~COOPERATIVA SILENTI SOSTITUIBILI S.p.A.~~ -----", con sede in San Venanzo (cod.fisc. -----), iscritta al n.375 del registro delle

TERNI
Annotato a Perugia
il 10-9-86
a N. 111
con L. 53000

società del Tribunale di Orvieto, per la carica domiciliata nella sede sociale, autorizzato a questo atto con delibere del Consiglio di Amministrazione della cooperativa n.125 del 10/10/1985 e n.127 del 31/1/

TERNI
Annotato a Perugia
il 10-9-86
a N. 112
con L. 53000

1986, che in estratto autentico da me rilasciato in data odierna, repertorio n.211363 e n.211364, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le let-

tere "E" e "F", previa lettura da me datane ai compa-
renti

ROTTI LUCIANO nato a S.Venanzo il 7 luglio 1939,
che interviene al presente atto nella sua qualità di
Presidente della "COMUNITA' MONTANA MONTE PEGLIA E
SELVA DI MEANA", con sede in San Venanzo (cod.fisc. 00
174920553 --), per dare esecuzione alle deliberazioni

della Giunta Esecutiva n.107 del 20/3/1985, di cui è
stato preso atto dal Comitato di Controllo della Re-
gione dell'Umbria il 15/5/1985 col n.10222; n.349
del 31/7/1985, ⁽¹⁾ e n.538 dell'11/12/1985, di cui è stato

preso atto dal Comitato di Controllo della Regione
dell'Umbria il 16/1/1986 col n.886; deliberazioni che
in copia autentica si allegano al presente atto rispet-
tivamente sotto le lettere "G", "H" e "I", previa let-
tura da me datane ai comparenti

Col presente atto i detti comparenti, della cui identi-
tà personale e qualifica io Notaio sono certo -

premessò

- che la "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana",
in virtù di miei atti in data 30/
/6/1980, reg. a Perugia il 21/7/1980 al n.5962, tra-
scritto a Terni il 30/7/1980 al n.4995 di formalità,
in data 30/6/1980, reg. a Perugia il 21/7/1980 al n.
5964, trascritto a Terni il 30/7/1980 al n.4996 di

Trascritto a TERNI
il 19-4-1986
N. 2372
con L. 53.000

formalità, in data 30/6/1980, reg. a Perugia il 21/
/7/1980 al n.5961, trascritto a Terni il 30/7/1980
al n.4997 di formalità e in data 30/6/1980, reg. a Pe-
rugia il 21/7/1980 al n.5963, trascritto a Terni il 30/
/7/1980 al n.4998 di formalità, stipulati ai sensi
dell'art.16 della Legge 817/71, è proprietaria di un'
azienda agraria della complessiva estensione di Ha.
277.17.60, --- sita in agro di San Venanzo;
- che la "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di
Meana" ha presentato un progetto per interventi infra-
strutturali di miglioramento fondiario da eseguirsi
sull'azienda suddetta e che la Giunta Regionale dell'
Umbria ha approvato tale progetto con proprio atto
5026 del 15 settembre 1981;
- che la "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di
Meana" intende procedere alla esecuzione di tali in-
terventi;
- che le opere di che trattasi dovranno rimanere di
proprietà pubblica e così di proprietà della "Comunità
Montana Monte Peglia e Selva di Meana";
- che la realizzazione delle opere infrastrutturali
in parola presuppone pertanto il trasferimento in pro-
prietà alla Comunità Montana Monte Peglia e Selva di
Meana del suolo sul quale le opere medesime devono
essere eseguite e delle relative aree pertinenziali

nonchè la costituzione delle servitù perpetue necessarie all'accesso alle opere medesime ed all'impianto di acquedotto per derivazione di acqua dall'invaso previsto tra le opere stesse;

- che sull'intera azienda suindicata è peraltro trascritto in favore dell'Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria il vincolo trentennale di indivisibilità di cui alla legge 817/71 e gravano in favore dello stesso Ente le iscrizioni ipotecarie n. 7485/878 ⁽²⁾ e 7492/882 del 20/10/1982;

- che il vincolo trentennale suddetto non può essere rimosso dovendo durare per l'indicato periodo di legge;

- che in pendenza della durata del vincolo di indivisibilità dovrà essere concesso alla Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana il diritto di superficie sulle aree interessate e dovranno essere costituite in suo favore le accennate servitù di accesso e di acquedotto;

- che inoltre la Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana ha richiesto la liberazione delle aree interessate alle opere ed alle servitù di cui sopra dagli indicati gravami ipotecari;

- che la "~~Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana~~" è disposta a costituire il diritto di superficie anzichè per il periodo di vincolo di

indivisibilità tutt'ora a decorrere, a tempo indeterminato giusta corrispondente analoga richiesta della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana;

- che l'Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria ha deliberato di consentire:

a) quale Ente assegnante di terreni a quanto sopra interessati e titolare delle riserve e condizioni contenute nei pregressi atti di assegnazione e conferimento, la costituzione del diritto di superficie da parte della " [redacted] - soc. coop. a r.l." alla "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana

b) quale creditore ipotecario del prezzo tutt'ora dovuto dalla Cooperativa assegnataria, la liberazione dalle ipoteche costituite in suo favore dei terreni medesimi.

Ciò premesso e ritenuto a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

1) La "[redacted] - soc. coop. a r.l.", come rappresentata ed autorizzata con l'intervento ed il consenso dell'Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria in persona del suo Presidente che agisce in virtù delle allegatte deliberazioni, concede alla "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana",

per la quale accetta l'intervenuto suo Presidente con i poteri di cui in epigrafe, il diritto di superficie occorrente alla realizzazione degli interventi strutturali di cui in premessa da eseguire in conformità del progetto approvato dalla Giunta Regionale dell'Umbria con atto 5026 più sopra citato al quale si fa pieno ed esplicito riferimento, sulle aree indicate nel Catasto Terreni del Comune di San Venanzo come segue:

- opere strutturali: foglio 86, particelle 24 (già 19/b); foglio 102, particelle 44 (già 12/b), 45 (già 12/c), 46 (già 12/d), 17 (già 17/a), 49 (già 18/b), 50 (già 22/b) e 56 (già 38/c), Ha. 2.02.95, a confine con proprietà della cooperativa concedente a tutti i lati, salvo altri;

- invaso per raccolta acque: foglio 101, particelle 18 (già 1/b), 19 (già 15/b); foglio 102, particelle 51 (già 25/b), 52 (già 28/b), 53 (già 38/b) e 54 (già 41/b), Ha. 5.32.90, a confine con proprietà della cooperativa concedente a tutti i lati.

La concessione è fatta a tempo indeterminato e per il corrispettivo di lire 5.000.000 (lire cinquemilioni), che è stato corrisposto con emissione di mandato di pagamento di pari importo n. 168 ----- in data 18 marzo 1986 sul Tesoriere della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana, Cassa di Risparmio di

Orvieto, che il rappresentante legale della ~~_____~~

~~_____~~,
dichiara di accettare quale denaro contante rinunciando ad ogni suo eventuale diritto di iscrizione d'ufficio.

2) La medesima "~~_____~~"
~~_____~~.", come rappresentata e col consenso di cui sopra, concede alla "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana" che in persona come sopra accetta:

- a) la servitù perpetua di accesso con strada per una lunghezza di ml. 1355, di ogni mezzo e persona sui terreni indicati catastalmente come segue: foglio 102, particelle 7, 14, 19, 28, 35 e 41
- b) la servitù di acquedotto per uno sviluppo di ml. 1070 circa, sui terreni indicati catastalmente come segue: foglio 122, particelle 1 e 2; foglio 102, particelle 55 (già 41/c), 40, 27, 26, 36, 31, 10 e 28.

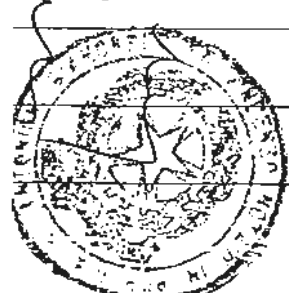
Le dette servitù saranno esercitate con opere apposite da eseguire come dal citato progetto approvato.

3) I dati del frazionamento sono stati desunti dal tipo riconosciuto regolare il 26/6/1985 col n. 408/85 di prot. che, previo esame e approvazione delle parti, si allega al presente atto sub "L".

Luca Di ...
CA/colle - Monte

Gianni

Di ...



4) La "~~Cooperativa di San Venanzo~~"

coop. a r.l." e la "Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana" si obbligano ad addivenire alla convenzione prevista nella deliberazione della Giunta Regionale dell'Umbria n.487 del 29/7/1985 con la quale le opere da realizzare verranno affidate in concessione alla Cooperativa con le modalità ed in conformità delle prescrizioni in detta deliberazione sancite.

5) Il Comune di San Venanzo ha rilasciato in data 15 marzo 1986 -- il certificato di destinazione urbanistica n.1247/749 che si allega al presente atto sub "M", omessane la lettura per volontà dei comparenti, che dichiarano di conoscerlo.

Il rappresentante legale della "~~Cooperativa di San Venanzo~~" dichiara che dalla data di rilascio del suddetto certificato, non sono intervenute modificazioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto.

6) Il legale rappresentante dell'Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria espressamente consente che le formalità ipotecarie nn. 7485/878 /⁽³⁾ ---- del 20/10/1982 eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, vengano cancellate senza versamento di somme limitatamente alle seguenti particelle del N.C.T. di San Venanzo, con esonero del competente Conservatore dei

RR.II. da ingerenze e responsabilità:

- foglio 86, particella 24 (già 19/b)
 - foglio 101, particelle 18 (già 1/b) e 19 (già 15/b)
 - foglio 102, particelle 44 (già 12/b), 45 (già 12/c), 46 (già 12/d), 17 (già 17/a), 49 (già 18/b), 50 (già 22/b), 56 (già 38/c), 51 (già 25/b), 52 (già 28/b), 53 (già 38/b) e 54 (già 41/b)
- superficie complessiva Ha. 7.35.85.

7) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana.

8) La ~~_____~~ coop. a r.l., come rappresentata, produce la dichiarazione di cui all'art. 18 del D.P.R. 26/10/1972 n. 643.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia su dieci pagine di tre fogli e da me letto ai comparenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

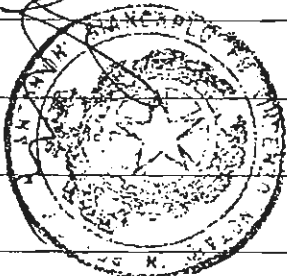
(1) Adde: < diventa esentona per alcune distinzioni >

(2) Adde: < 7487/879, 7489/880, 7491/881 >

(3) Adde: < 7487/879, 7489/880, 7491/881 e 7492/882 >

Tre particelle sulite e lette da me e approvate da comparanti

[Handwritten signature]

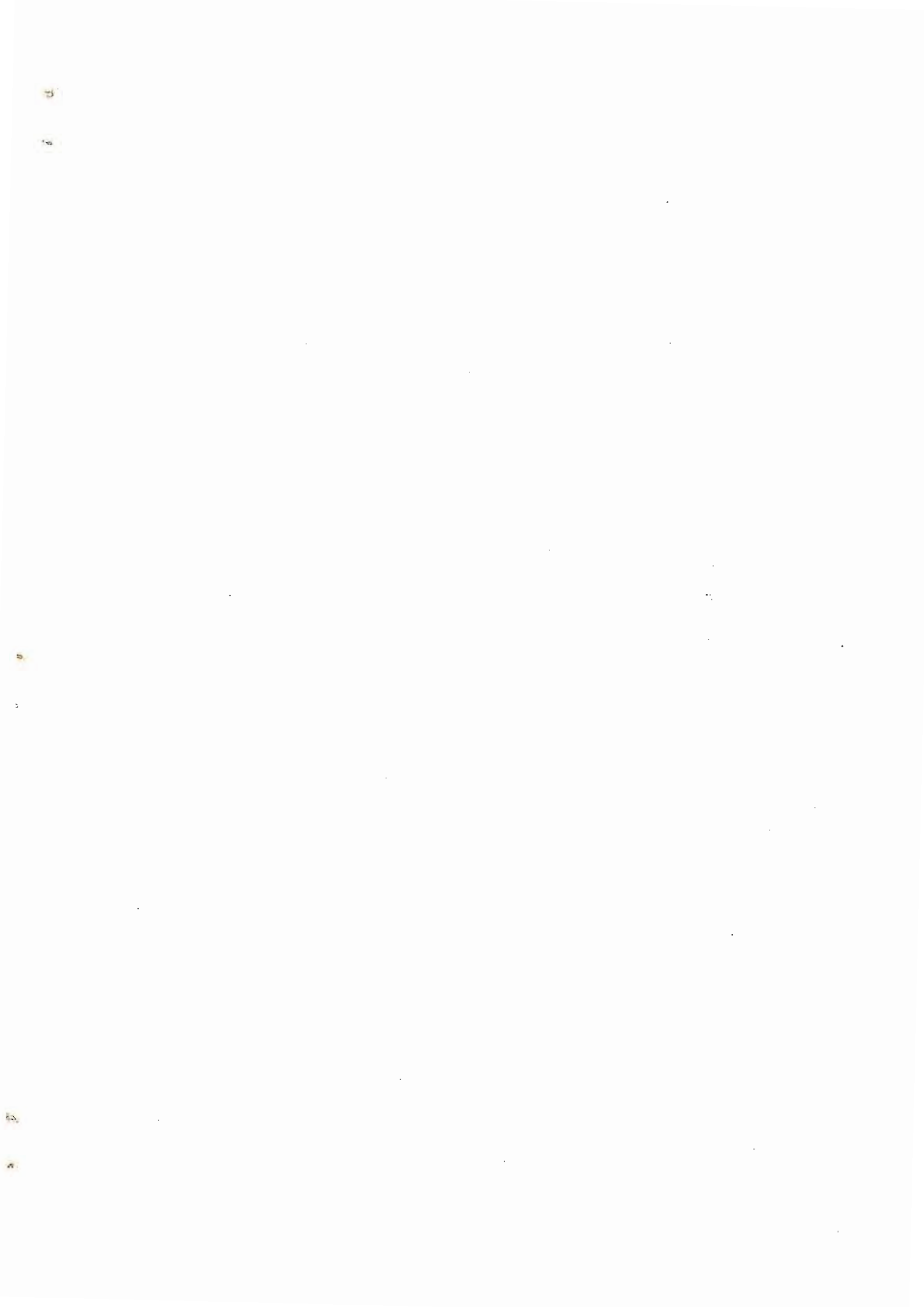


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

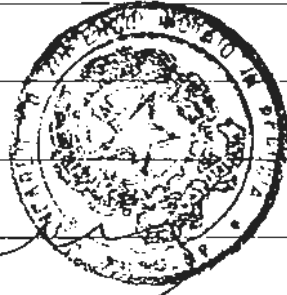


Juan Zuma

Carroll - Moore

Wiederkehr

Dreyer



ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE EDIFICIO RECUPERATO A RUSTICO “CASA BROZZI”

- ~~Visure Catastali~~
- Estratto di Mappa,
- Elaborato planimetrico, ✓ non c'è
- Planimetrie catastali,
- ~~Atti abilitativi Comune,~~
- Documentazione Fotografica.





N=102900

E=-14200

1 Particella: 35

5-Lug-2017 16:56:42
Prot. n. T277907/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87

Ufficio Provinciale di Terni
CATASTO FABBRICATI
Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2017 - n. T72940 - Richiedente: Telematico

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Servoli Alvano	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Terni	N. 379
Comune di San Venanzo	Sezione: Fogli : 87	Particella: 35	Prov. Terni n. 31/03/2003	del
Dimostrazione grafica dei subalberi				
Tipo Mappale n. 470 del 21/03/2003 Scala 1 : 500				



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 000029071 del 31/03/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Podere Casa Brozzi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 87
Particella: 35
Subalterno: 2

Compilata da:
Servoli Alvano
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni
N. 379

Scheda n.1
Scala 1: 200

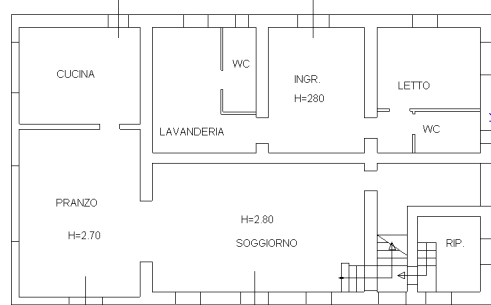
Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2017 - n. T220890 - Richiedente: PSTMRZ52E10C744I

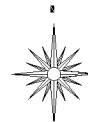
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



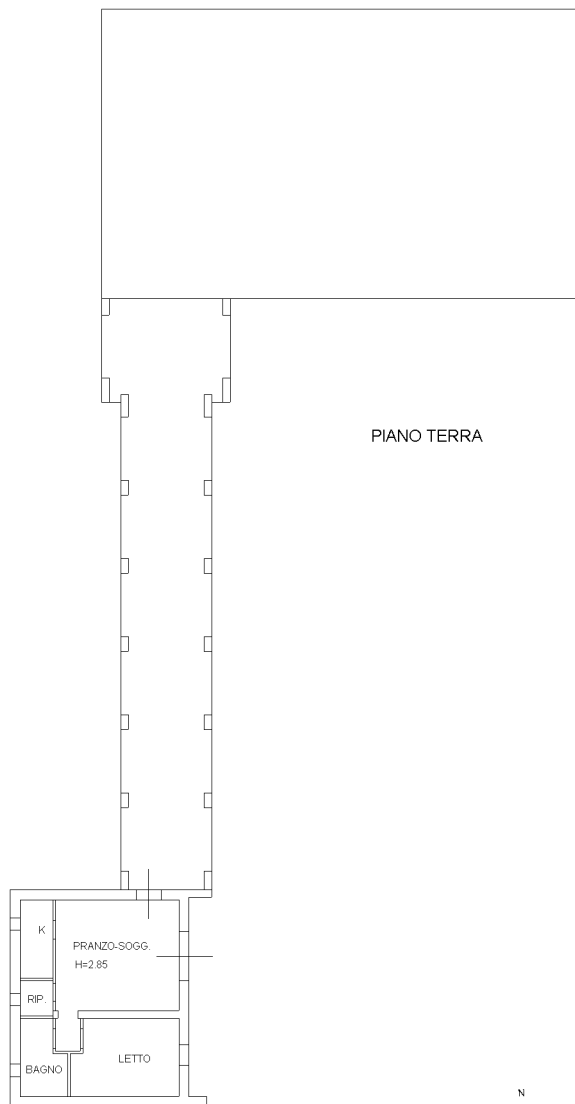
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 000029071 del 31/03/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Podere Casa Brozzi civ. SNC

Compilata da:
Servoli Alvano
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 379

Identificativi Catastali:
Sezione: 87
Foglio: 87
Particella: 35
Subalterno: 3

Scheda n.1
Scala 1: 200



PIANO TERRA



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CORPO "B"
EDIFICIO RECUPERATO A RUSTICO
"CASA BROZZI"**















DOCUMENTAZIONE AGRITURISMO I POGGI ANNESSO E IMPIANTI SPORTIVI

- ~~VISURE CATASTALI~~
- ESTRATTI DI MAPPA
- PLANIMETRIE CATASTALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





N=102700

E=-14500

1 Particella: 72

5-Lug-2017 17:3:27
Prot. n. T281369/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102



N=102800

E=-14500

Firmato Da: PISTELLA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65557e34cb1a2165f0e3cd9f21c56ca

10-Lug-2017 11:32:24
Prot. n. T112934/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 87

1 Particella: 137

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

Dichiarazione protocollo n. TR0056087 del 14/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Voc. Olmo

civ. SC

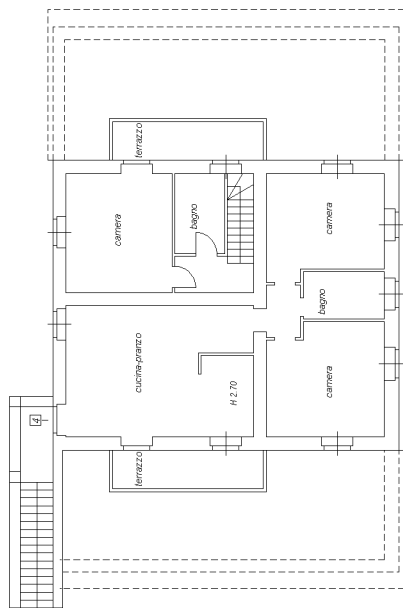
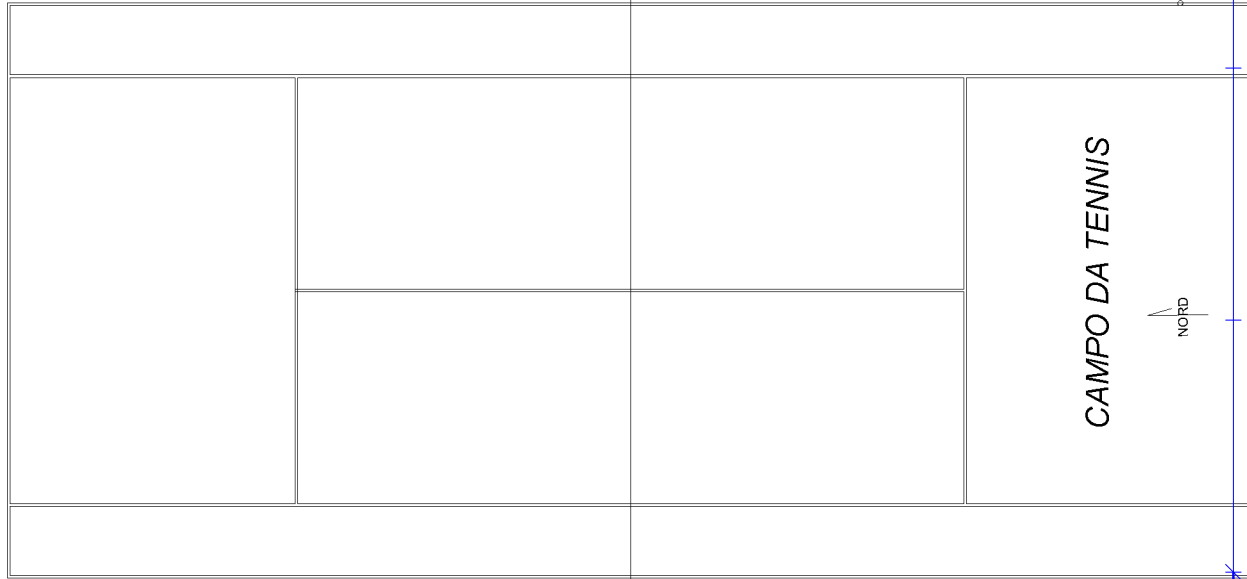
Compilata da:
Lepanti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia

Identificativi Catastali:
Sezione: 102
Foglio: 72
Particella: 72
Subalterno:

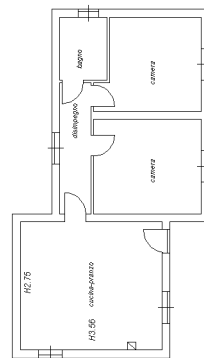
N. 4018

Scala 1: 200

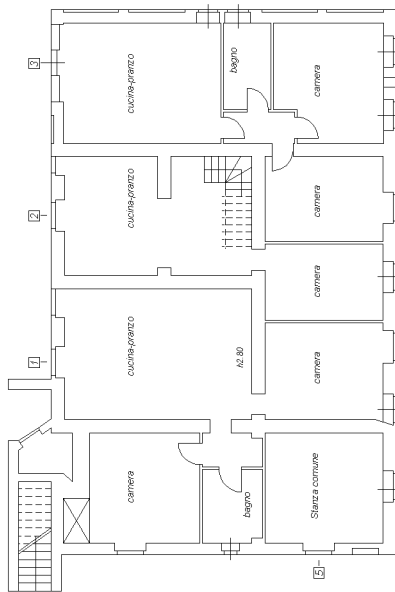
Scheda n. 1



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



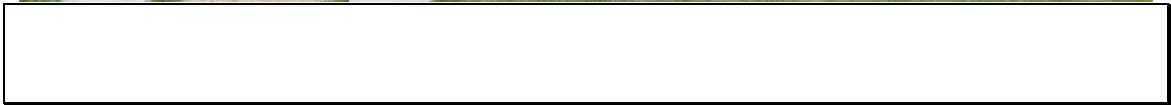
PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGRITURISMO I POGGI









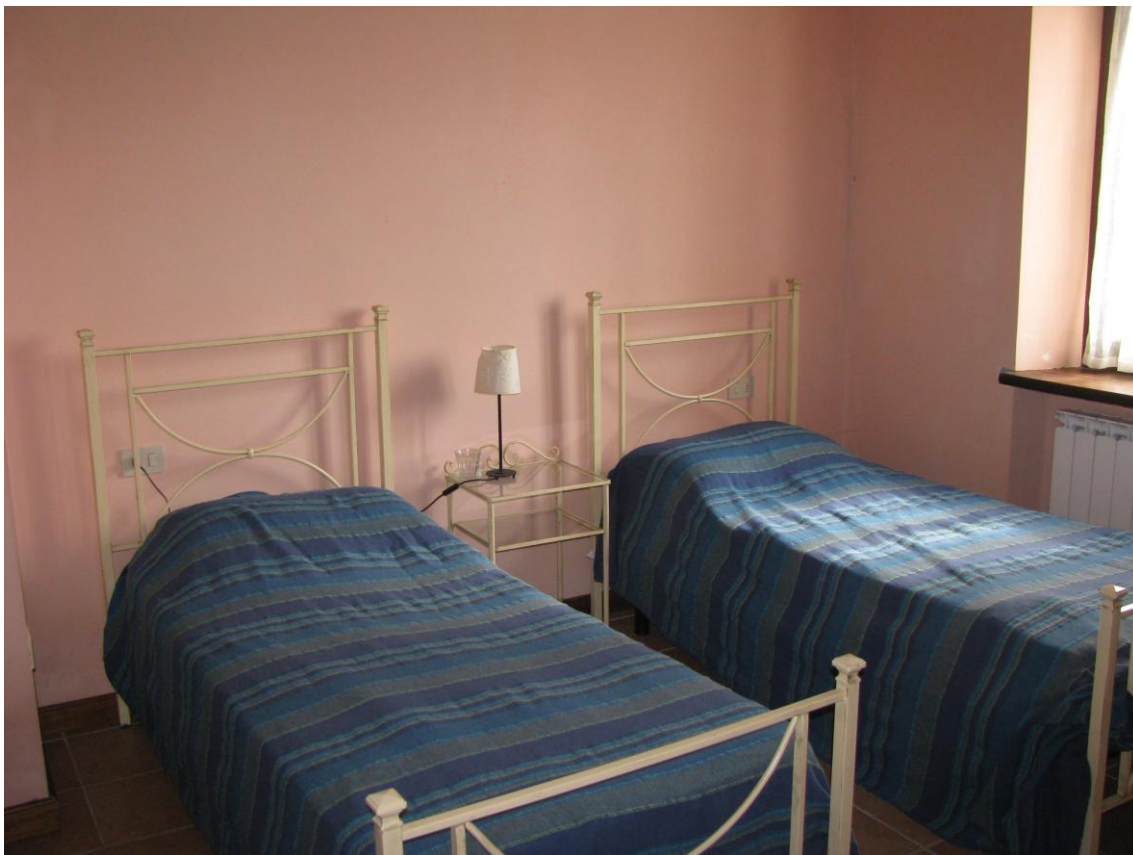




















DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGRITURISMO I POGGI ANNESSE AGRICOLO RECUPERATO E IMPIANTI SPORTIVI

1

**DOCUMENTAZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2016
ANNESSE AGRICOLO RECUPERATO E IMPIANTI SPORTIVI**







3 DOCUMENTAZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2016
ANNESSE AGRICOLE RECUPERATE E IMPIANTI SPORTIVI









6

**DOCUMENTAZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2016
ANNESSO AGRICOLO RECUPERATO E IMPIANTI SPORTIVI**





7

**DOCUMENTAZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2016
ANNESSO AGRICOLO RECUPERATO E IMPIANTI SPORTIVI**





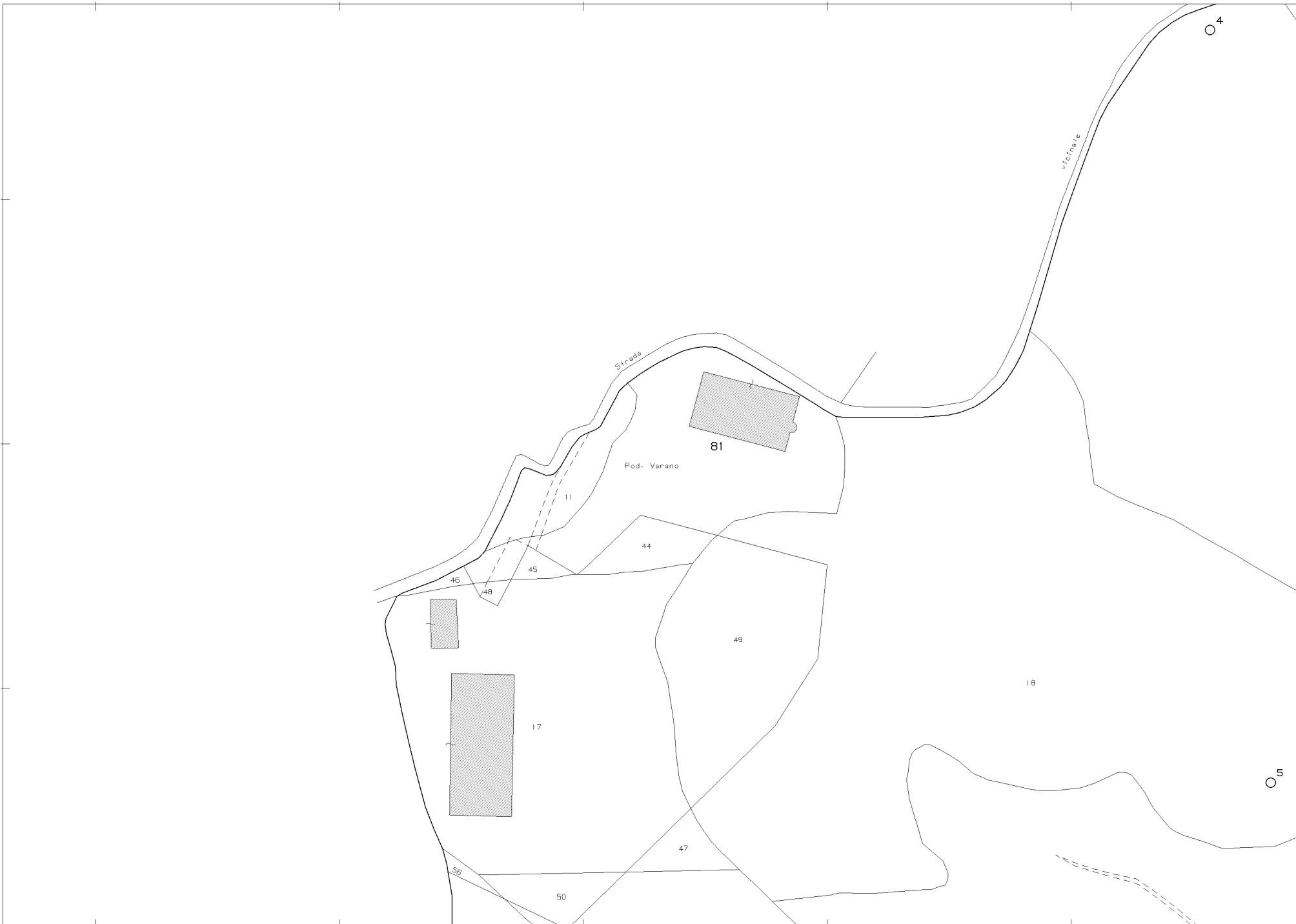
DOCUMENTAZIONE CANTINA VITIVINICOLA

- ~~VISURE CATASTALI~~
- ESTRATTI DI MAPPA
- PLANIMETRIE CATASTALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





N=102400



E=-15000

1 Particella: 81

5-Lug-2017 16:58:32
Prot. n. T278832/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 102

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

Dichiarazione protocollo n. TR0006634 del 18/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Loc. Poggi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 81

Subalterno:

Compilata da:
Rosati Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

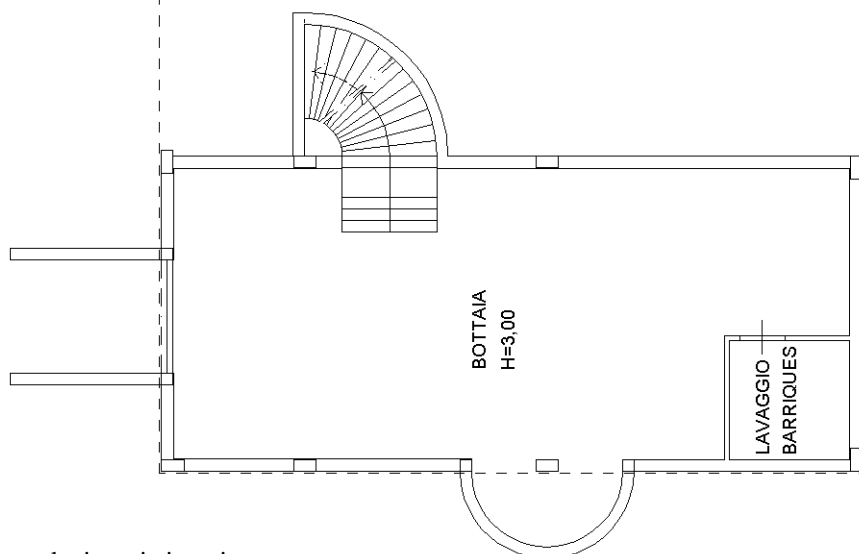
Prov. Perugia

N. 942

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO
INTERRATO**



orientamento



Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TR0006634 del 18/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Loc. Poggi

civ.

Identificativi Catastali:

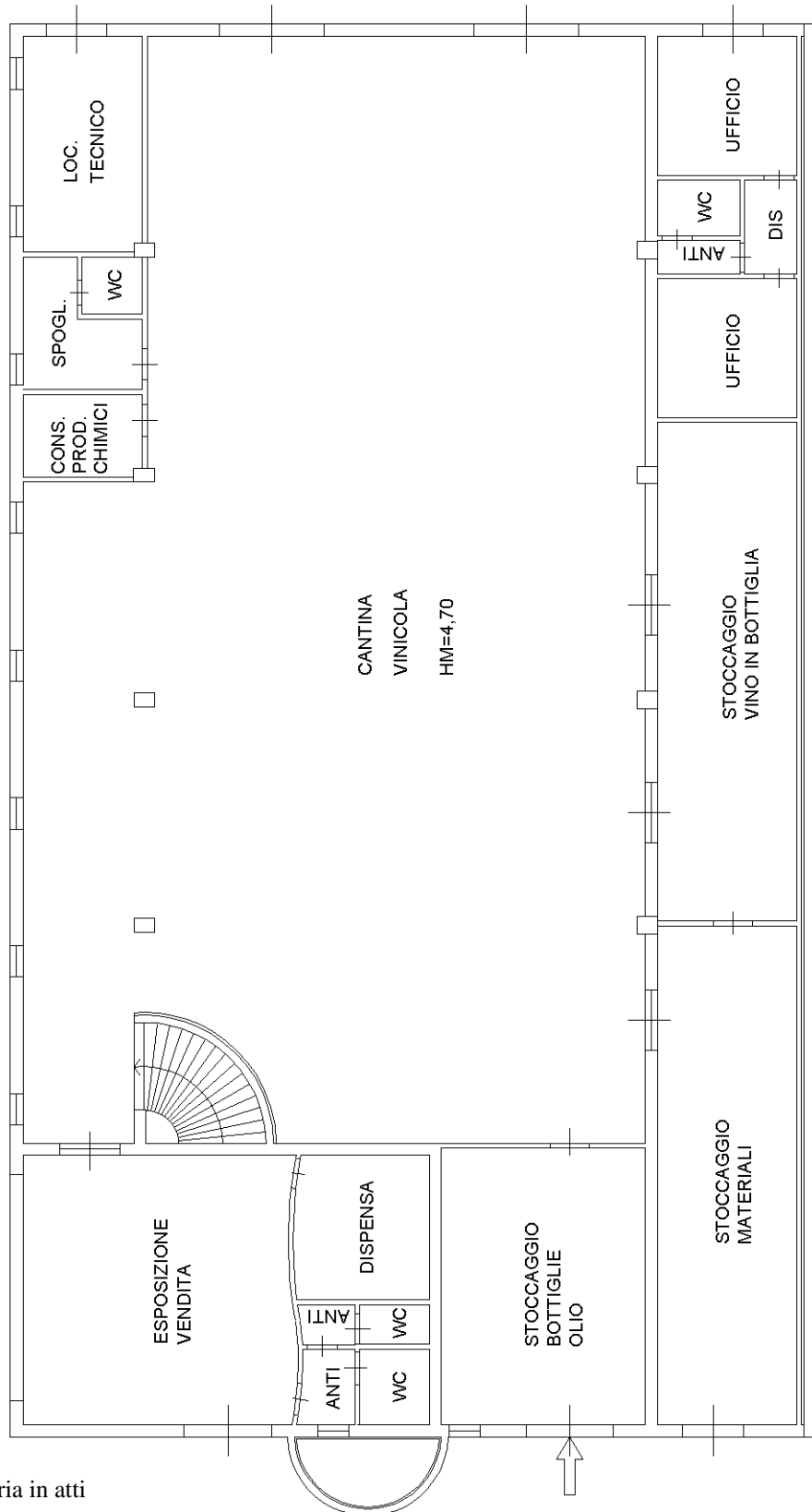
Sezione:
Foglio: 102
Particella: 81
Subalterno:

Compilata da:
Rosati Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 942

Scheda n. 2 Scala 1:200



**PIANO
TERRA**

Ultima planimetria in atti



Compilata da:
Rosati Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 942

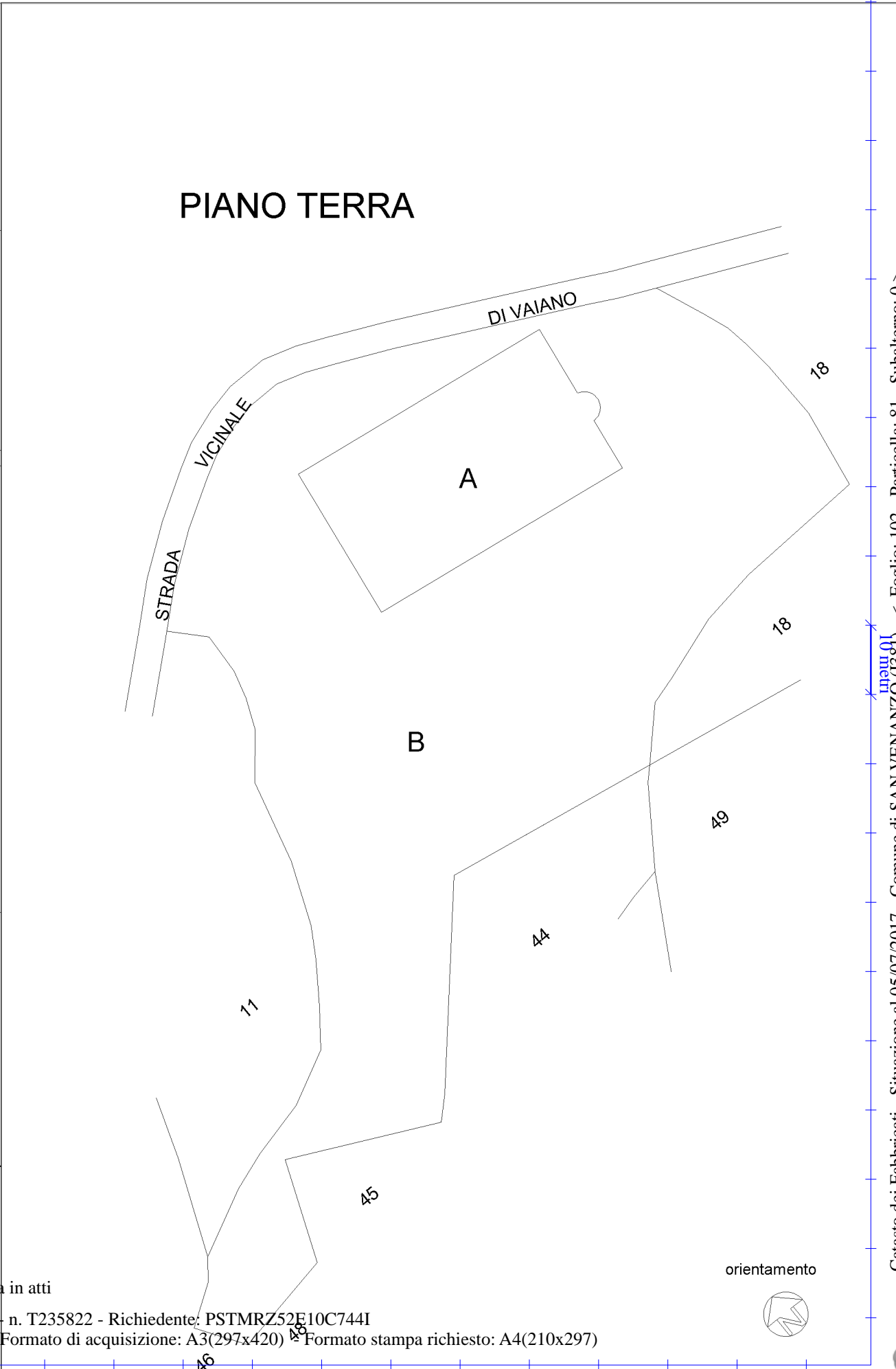
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 102
Particella: 81
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. TR0006634 del 18/01/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Loc. Foggi civ.
civ.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scheda n. 37
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO “E” “CANTINA VITIVINICOLA”



















DOCUMENTAZIONE AGRITURISMO VAIANO E PALESTRA

- ~~VISURE CATASTALI~~
- ESTRATTI DI MAPPA
- PLANIMETRIE CATASTALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Lepanti Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 4018

Comune di San Venanzo

Sezione: Foglio: 86

Particella: 35

Protocollo n. TR0056141 del 14/04/2009

Tipo Mappale n. 54690 del 10/04/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

35

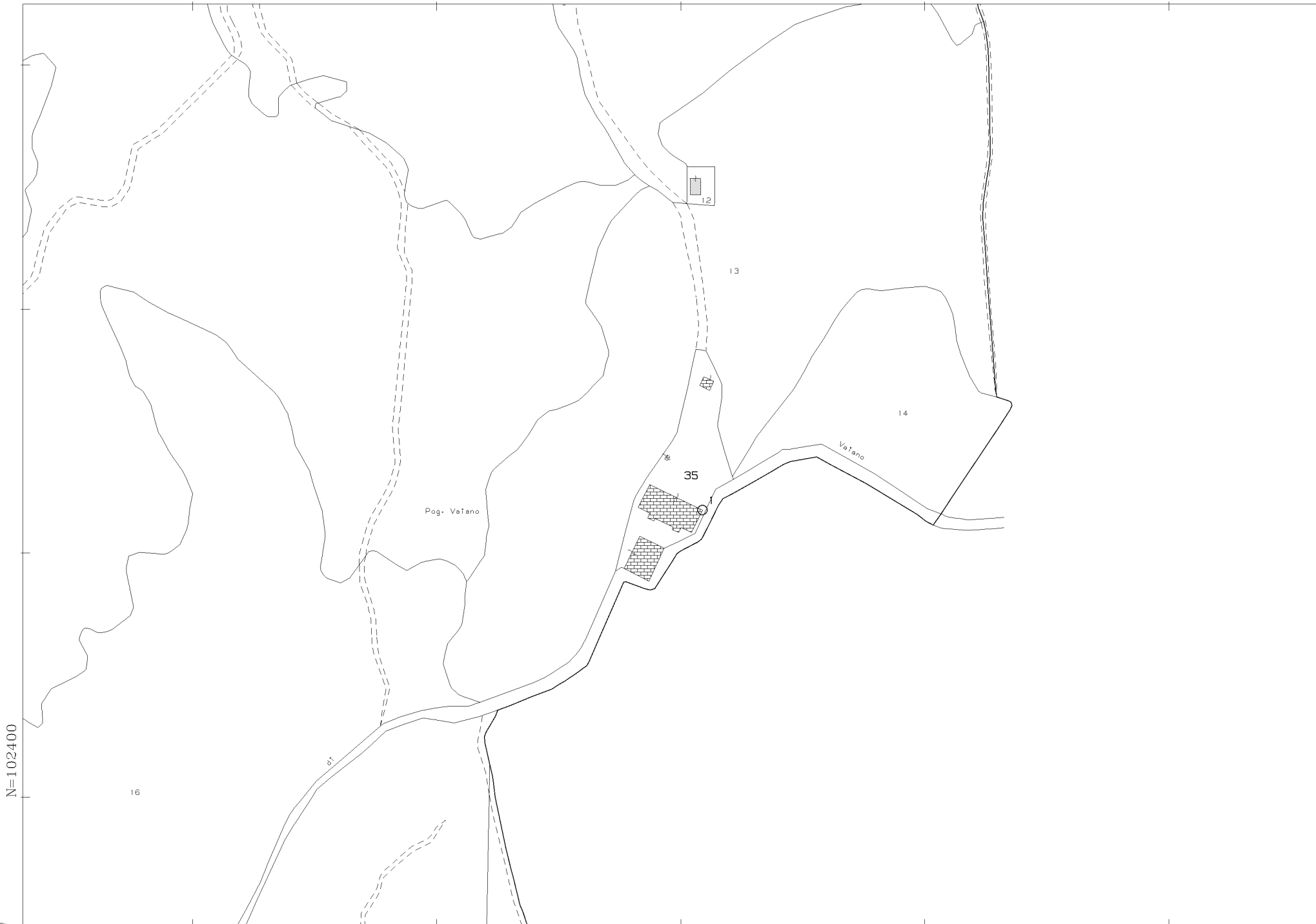
PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti





N=102400

E=-15000

17-Ott-2017 15:35:42
Prot. n. T97582/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 86

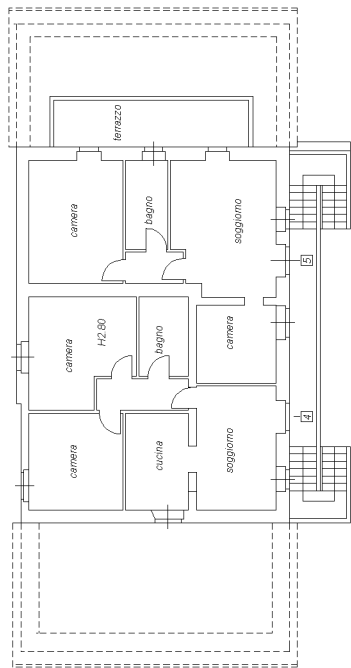
1 Particella: 35

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

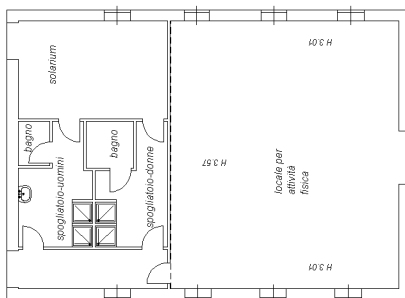
Dichiarazione protocollo n. TR0056141 del 14/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Voc. Valiano civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione: 86
Foglio: 86
Particella: 35
Subalterno:
Compilata da:
Lepanti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 4018

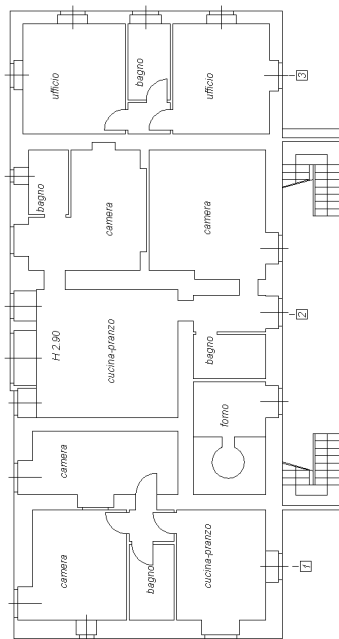
Scheda n. 17
Scala 1: 200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



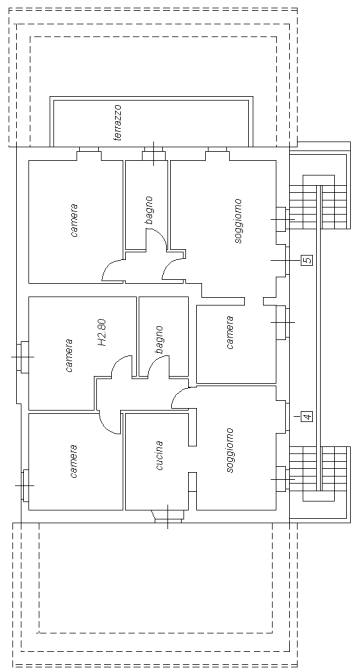
PIANO TERRA

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

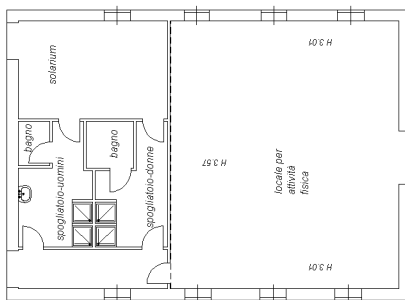
Dichiarazione protocollo n. TR0056141 del 14/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo
Voc. Valiano civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione: 86
Foglio: 86
Particella: 35
Subalterno:
Compilata da:
Lepanti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 4018

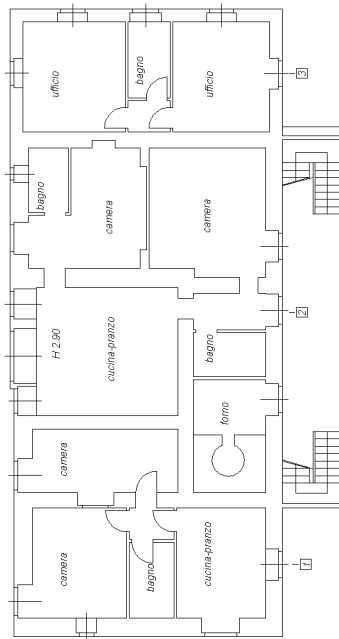
Scheda n. 17
Scala 1: 200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

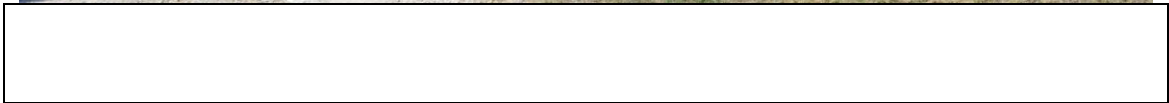


PIANO TERRA

MARCO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGRITURISMO CON SALA FITNESS E LOCALE TECNICO

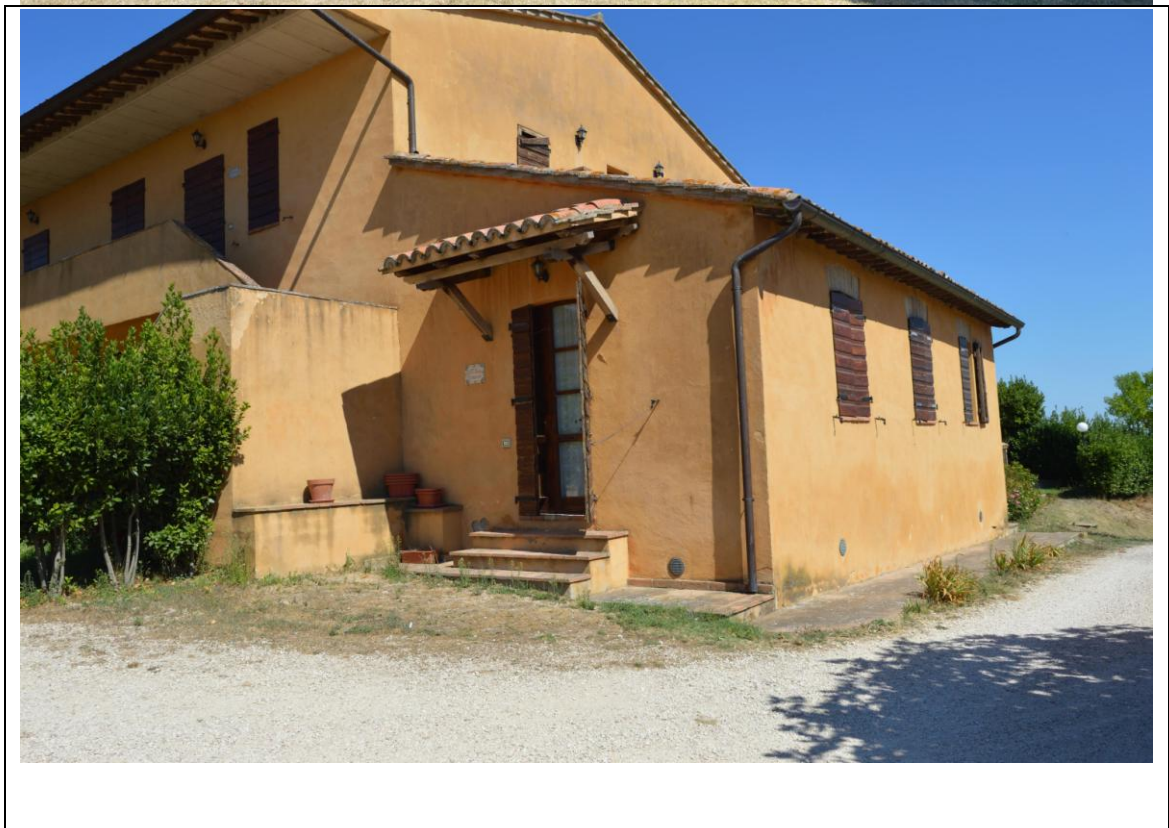






















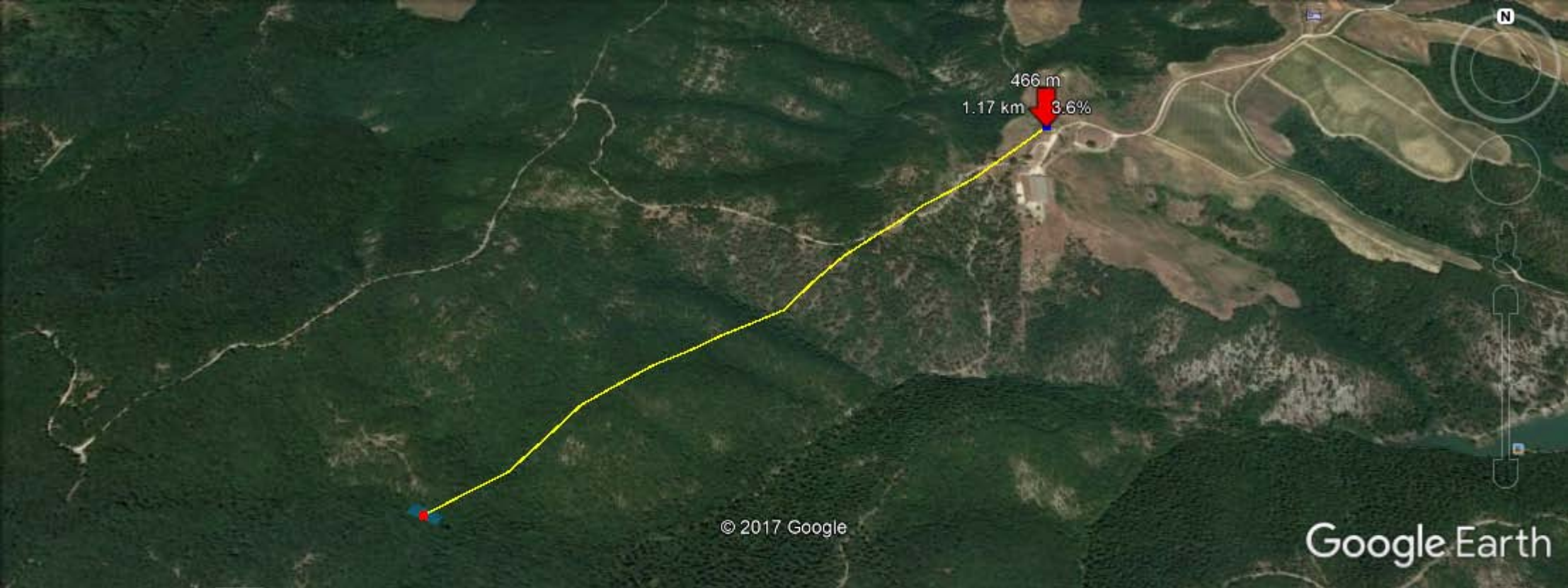
DOCUMENTAZIONE SORGENTE IDRICA

- PLANIMETRIA E PROFILO**
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









2013

Data di acquisizione delle immagini: 6/24/2017 42°50'37.30"N 12°15'57.20"E elev 454 m alt 1.78 km

Grafico: min. med. max **Elevazione: 435. 475. 516 m**

Totale intervallo: Distanza: 1.17 km Guadagno/perdita in elev.: 90.8 m. -136 m Pendenza max: 40.0%, -47.9% Pendio medio: 16.9%, -20.8%



REGIONE UMBRIA

PROVINCIA DI TERNI

COMUNE di San Venanzo
RELAZIONE AGRONOMICA

Descrizione: Stima del valore agrario aziendale dell'~~azienda agricola Tenuta Colle Verdi spa~~

Richiedente: Arch. Pistella Maurizio

Consulente

Dott. Agr. Cristiano Rollo

IL TECNICO

Dott. Agr. Cristiano Rollo

Dott. ROLLO
CRISTIANO
n° 458


San Bonifacio (VR), 09/11/2017



Sommario

1 INTRODUZIONE.....	3
1.1 Identificazione del Perito.....	3
1.2 Indicazione del mandante che ha commissionato la Relazione di Stima.....	3
1.3 Indicazione giuridica dell'Azienda.....	3
1.4 Riferimenti date (incarico, sopralluoghi, accessi Uffici).....	3
2. IMMOBILI.....	4
2.1 Descrizione sommaria.....	4
2.2 Identificazione catastale.....	5
2.3 Ubicazione dei beni.....	5
2.4 Confini della proprietà.....	5
2.5 Irrigazione.....	6
3 CIRCOLAZIONE GIURIDICA.....	7
3.1 Descrizione ubicazione aziendale.....	7
3.2 Presenza di irregolarità.....	7
3.3 Conformità planimetrie catastali.....	7
3.3 Limitazioni sulla libera commerciabilità.....	7
3.4 Attività agricole in corso, dismesse e potenziali.....	7
4 ANALISI DELLE ATTIVITA' AZIENDALI.....	8
4.1 Coltivazione viticola.....	8
4.1.1 Denuncia di produzione anno 2014.....	10
4.1.2 Denuncia di produzione anno 2015.....	10
4.1.3 Denuncia di produzione anno 2016.....	10
4.1.4 Giacenze anni 2015-2016-2017.....	10
4.2 Coltivazione olivicola.....	11
4.3 Allevamento bovino.....	12
4.4 Allevamento suinicolo.....	13
4.5 Cantina.....	14
5 DESCRIZIONE ANALITICA.....	15
5.1 Individuazione del segmento di mercato.....	15
6 POSSIBILI ULTERIORI UTILIZZI DELLA SUPERFICIE.....	17
AZIENDALE.....	17
6.1 Aumento superficie olivetata.....	17
6.2 Aumento capi e superficie per allevamento suinicolo.....	18
6.3 Aumento superficie vitata.....	19
7 CONCLUSIONI.....	20



1 INTRODUZIONE

1.1 Identificazione del Perito

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto ROLLO CRISTIANO, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei DOTTORI AGRONOMI della Provincia di VERONA al n. 458 , con studio a SAN BONIFACIO (VR) via P.ZZA MATTEOTTI N. 11 telefono 045.6100277, email cristianorollo@tiscali.it.

1.2 Indicazione del mandante che ha commissionato la Relazione di Stima

La relazione agronomica è stata commissionata dall' architetto Maurizio Pistella, incaricato dal Tribunale di Terni per la parte agraria dell' Azienda Agricola [REDACTED] spa

1.3 Indicazione giuridica dell'Azienda

L'Azienda [REDACTED] S.p.A., con Sede Legale a Perugia(PG), strada dei Loggi 30, CAP 06135. Data atto di costituzione 30/12/2000, data iscrizione 11/11/2004, [REDACTED] 7, iscrizione REA: [REDACTED] PG 020588

1.4 Riferimenti date (incarico, sopralluoghi, accessi Uffici)

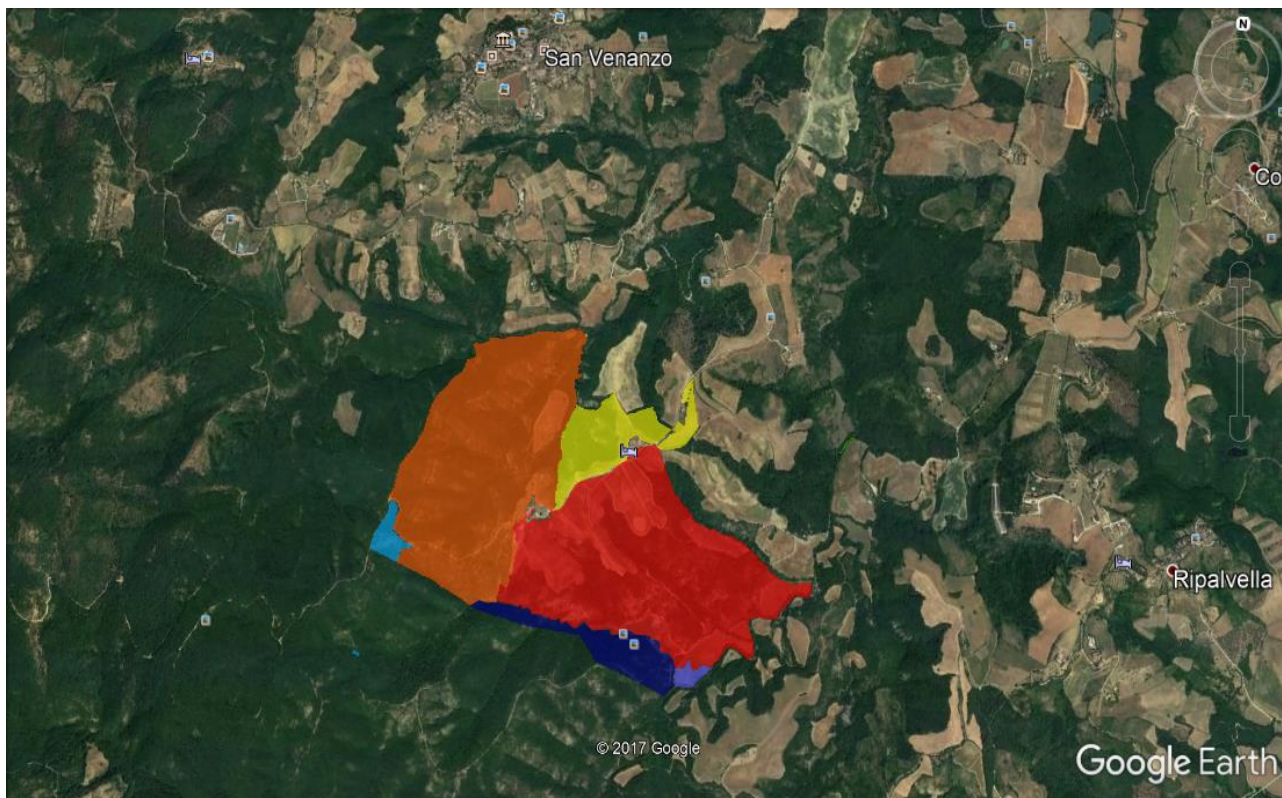
Sopralluogo in azienda effettuato il giorno 26 agosto 2017.



2. IMMOBILI

2.1 Descrizione sommaria

I Terreni in proprietà dell'Azienda ricadono tutti nel comune di SAN VENANZO (TR), costituito da più particelle che insistono su più fogli di mappa, per un totale di 221.20.17 ha.



In particolare:

COLORE: -ARANCIONE: foglio 86;

-GIALLO: foglio 87;

-VERDE: foglio 88;

-AZZURRO: foglio 100;

-BLU: foglio 101;

-ROSSO: foglio 102;

-VIOLA: foglio 122.



2.5 Irrigazione

Sempre considerando esclusivamente la parte agraria dell'Azienda, vi è la possibilità di fornire l'irrigazione necessaria alle colture, vigneto e oliveto già presenti, predisponendo un impianto di irrigazione consono da collegare alle tubature già presenti che recuperano l'acqua da un bacino di proprietà dell'Azienda.

Il bacino sopra menzionato ricade nei fogli 101 e 102 del comune di San Venanzo (TR), e ricade su parti di più particelle, quali: 19 del primo foglio, 54 e 51 del secondo.

Il bacino secondo il progetto allegato può contenere un quantitativo di acqua pari a 8.253,29 m³.

La superficie del pelo libero dell'acqua risulta essere di circa 1.8 ha.



Contornato in blu il bacino in proprietà dell'azienda.



4 ANALISI DELLE ATTIVITA' AZIENDALI

4.1 Coltivazione viticola



Contornato in rosso le superfici vitate aziendali

La superficie vitata aziendale è pari a 10.04.21 Ha, della quale di proprietà solo 8.59.12 Ha, ricadente sul foglio 102 del comune di San Venanzo e toccando più particelle, quali: 00007, 00008, 00013, 00018 e 00074; mentre 1.45.09 Ha sono presi in affitto, 1.35.00 Ha nel comune di Perugia(PG) foglio 282 parte di particella 00670, 0.10.09 Ha nel comune di Todi(PG) foglio 144 parte di particella 00836.

Il vigneto di proprietà si basa su tre varietà, tutte di uve rosse, quali Cabernet Franc N., Cabernet Sauvignon N. e Merlot N., per la produzione di più tipologie di vino a Denominazione: Rosso Orvietano Cabernet, Rosso Orvietano Merlot, Umbria Cabernet Franc, Umbria Cabernet Sauvignon, Umbria Merlot, Umbria Rosso e Umbria Rosato.



4.1.1 Denuncia di produzione anno 2014

Superficie vitata totale aziendale, Ha	10.04.21 Ha
Superficie coltivata per vino IGP, Ha	8.59.12 Ha
Superficie vitata di cui non si è raccolto, Ha	1.45.09 Ha
Uva nera raccolta, kg	64.090 kg
Uva vinificata in proprio, kg	61.450 kg
Uva ceduta o conferita, kg	2.640 kg
Vino feccioso ottenuto, litri	49450 litri
Vino ottenuto Umbria Rosso IGP, litri	47650 litri

4.1.2 Denuncia di produzione anno 2015

Superficie vitata totale aziendale, Ha	10.04.21 Ha
Superficie coltivata per vino IGP, Ha	8.59.12 Ha
Superficie vitata di cui non si è raccolto, Ha	1.45.09 Ha
Uva nera raccolta, kg	47.171 kg
Uva vinificata in proprio, kg	45.271 kg
Uva ceduta o conferita, kg	1.900 kg
Vino feccioso ottenuto, litri	36000 litri
Vino rivendicato Umbria Cabernet Franc, litri	5000 litri
Vino rivendicato Umbria Cabernet Sauvignon, litri	15000 litri
Vino rivendicato Umbria Merlot	15000 litri
Vino ottenuto totale IGP, litri	35000 litri

4.1.3 Denuncia di produzione anno 2016

Superficie vitata totale aziendale, Ha	10.04.21 Ha
Superficie coltivata per vino IGP, Ha	8.59.12 Ha
Superficie vitata di cui non si è raccolto, Ha	1.45.09 Ha
Uva nera raccolta, kg	59.142kg
Uva vinificata in proprio, kg	54.850 kg
Uva ceduta o conferita, kg	4292 kg
Vino feccioso ottenuto, litri	43880 litri
Vino rivendicato Umbria Cabernet Franc, litri	5000 litri
Vino rivendicato Umbria Cabernet Sauvignon, litri	12780 litri
Vino rivendicato Umbria Merlot	25000 litri
Vino ottenuto totale IGP, litri	42780 litri

4.1.4 Giacenze anni 2015-2016-2017

Giacenze	Litri
2015	88400
2016	68000
2017	45000

Allegati: denunce di produzione (A 2), giacenze (A 3), scheda superfici vitate (A 4).

4.2 Coltivazione olivicola



Contornato in verde le superfici con piantagioni di olivi aziendali.

L'oliveto è caratterizzato da più varietà olearie, in particolare di Leccino e Moraiolo.

È composto di circa 500 esemplari, collocati sulle zone di cima delle colline, con una superficie complessiva di 1.70.92 Ha e con esposizione Ovest, Nord e Nord-Est, con il gruppo maggiore esposto ad Ovest.

Gli esemplari presenti hanno circa 15 anni.

Il sesto impianto è caratterizzato da una messa a dimora delle piante ad una distanza di 6 m tra le file e 6 m sulla fila, con la classica forma di allevamento a vaso.

La produzione annua è di circa 300 kg che viene utilizzata come autoconsumo.

Non è presente impianto di irrigazione, ma con la possibilità di fornire l'acqua grazie al bacino di proprietà.



4.3 Allevamento bovino



Contornata in viola la stalla per bovini e in arancio i paddock esterni.

All'interno dell'azienda vi è fabbricata una stalla funzionale all'allevamento bovino.

La proprietà del fabbricato è della COMUNITA' MONTANA MONTE PEGLIA E SELVA DI MEANA.

La struttura è di circa 1500 mq, con annessi paddock esterni su entrambi i lati lunghi, con una superficie complessiva pari a circa 1150 mq e con due silos per il mangime; la stalla può ospitare fino ad un massimo di circa 70 capi da ingrasso.

Funzionante per l'allevamento di razza Chianina, costruita dalla Comunità Montana negli anni '80, gestita dall'azienda e poi dismessa.



4.4 Allevamento suinicolo



Contornati in giallo il perimetro esterno dei recinti dell'allevamento suinicolo all'aperto.

Vi sono già presenti le recinzioni con annesse cappottine per il riparo di 3 recinti, con una superficie complessiva di circa 7000 mq.

La forma di allevamento era a in campo aperto a stabulazione libera ed era formato da una mandria di circa 100 capi di razza Cinta Senese per la produzione di carne.



4.5 Cantina

L'azienda ha in proprietà una cantina, costruita nell'annata 2010, per la vinificazione delle proprie uve, ricadente sulla particella 81 del foglio 102 del comune di San Venanzo.

La cantina è completamente funzionante e proporzionata alle esigenze aziendali, consentendo la completa vinificazione in autonomia di tutto il processo, dalla pigiatura alla messa in barrique, con la possibilità di lasciar riposare quest'ultime nella barricaia nel primo piano interrato.

Segue l'inventario delle attrezzature di cantina:

DESCRIZIONE	QUANTITA' N°
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 10 HL	3
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 25 HL	2
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 30 HL	2
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 50 HL	6
VASI VINARI IN ACCIAIO DA 75 HL	6
VASI VINARI IN CEMENTO DA 50 HL	5
VASI VINARI IN CEMENTO DA 100 HL	5
STABILIZZATORE TARTARICO 50 HL	1
PRESSA	1
QUADRO ELETTRICO	1
ETICHETTATRICE SEMI AUTOMATICA	1
CAPSULATRICE	1
CESTONI STOCCAGGIO BOTTIGLIE IN ACCIAIO	2
TRANSPALLET	2
DIRASPATRICE	1
POMPA PERISTALTICA	1
POMPA NORMALE	1
LAVA BARRIQUE	1
MACCHINA PER FILTRAGGIO	1
AGITATORE	1
BARRIQUE	1



5 DESCRIZIONE ANALITICA

5.1 Individuazione del segmento di mercato

LOCALIZZAZIONE (Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria):

Azienda ricadente interamente nelle colline del comune di San Venanzo (TR) all'altitudine di circa 460 m s.l.m., catalogata secondo la zonizzazione PSR in area C (Aree Rurali Intermedie), si trova in una zona isolata, a circa 5 km dalla Strada Statale 317. Situata nel contesto della produzione di vini Rosso Orvietano DOC e IGT Umbri, produzione olearia e nell'allevamento bovino e suinicolo, caratterizzata inoltre dall'ampia presenza di seminativi, pascoli e da zone puramente boschive.

DESTINAZIONE (Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (terreno, abitazione, ufficio, commercio, ecc.)):

L'azienda in questo momento svolge attivamente le coltivazioni di vigneto ed oliveto, con successiva vinificazione in cantina propria e spremitura di olive. Dismesso ma comunque con possibilità di rimessa in funzione di una stalla per bovini da carne di razza Chianina, e dei recinti con possibilità di ampliamento per l'allevamento all'aperto di suini da carne di razza Cinta Senese.

TIPOLOGIA IMMOBILI e TERRENO (Riguarda le classificazioni degli immobili, se usati, nuovi, ristrutturati o restaurati e la tipologia di terreno):

L'immobile di proprietà dell'Azienda, strettamente di interesse agricolo, risulta essere solo la cantina; di recente costruzione, anno 2010, e soddisfa a pieno le esigenze aziendali, consentendo di svolgere completamente il processo di vinificazione in totale autonomia.

I terreni sono ubicati in zona collinare all'altitudine tra i 380 e i 460 m s.l.m., con un impasto argilloso-calcareo e sciolto.

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA (Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato):

Le contrattazioni che vengono effettuate per terreni di questo tipo, fanno riferimento principalmente alla superficie vitata e olivata, ma anche alla possibilità di allevamento bovino in stalla e suinicolo all'aperto.



DIMENSIONI:

L'azienda viene considerata di grandi dimensioni, con un totale di superficie agraria di proprietà secondo le visure catastali di 221.20.17 Ha.

In particolare diviso per tipologia, in riferimento al catasto:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE, Ha
Vigneto	11.31.98
Oliveto	2.31.01
Seminativo	15.50.54
Seminativo irriguo	13.91.69
Seminativo arborato	2.57.74
Pascolo	9.50.00
Pascolo arborato	14.55.09
Pascolo cespuglioso	56.51.70
Incolto produttivo	0.39.50
Area rurale	0.14.72
Bosco misto	1.69.40
Bosco ceduo	92.76.80
TOTALE	221.20.17

Analizzando singolarmente le particelle di proprietà e valutando i dati del fascicolo aziendale, le superfici risultano così suddivise:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE, Ha
Vigneto	8.59.12
Oliveto	1.70.92
Seminativo	21.89.00
Pascolo	17.88.27
Bosco	162.73.18
Tare	8.39.68
TOTALE	221.20.17

MEZZI DI PRODUZIONE:

Tipologia mezzo	Modello	Descrizione	Immatricolazione	Trazione	Forma di possesso
TRATTRICE	TD5040	NEW HOLLAND	ITALIANA	Ruote	Proprietario
TRATTRICE	TK80M	NEW HOLLAND	ITALIANA	Ruote	Proprietario
RIMORCHIO	DA100	FRANCINI	ITALIANA	Ruote	Proprietario
RACOGLITRICI VARIE	DA150	FAZA	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ALTRE MACCHINE	SUPER DM6	BARRA FALC. AGRIFWORK	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ALTRE MACCHINE	ECX - 16	ERPICE ANGELONI	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ALTRE MACCHINE	GRS 380	GIROANDANATORE AGRIFW	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ALTRE MACCHINE	CRL 180	CIMATRICE RINIERI	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ALTRE MACCHINE	VELOX 130	SCAVALLATORE RINIERI	ITALIANA	Ruote	Proprietario
ROTOPRESSA	BR7060	NEW HOLLAND	ITALIANA	Ruote	Proprietario

In allegato Fascicolo Aziendale (A 5).

6 POSSIBILI ULTERIORI UTILIZZI DELLA SUPERFICIE AZIENDALE

Prendendo in esame la grande estensione aziendale, si è valutata la possibilità di dare più orientamenti produttivi, aumentandone il carico e sfruttando gli spazi esistenti.

L'analisi si è concentrata sulle attività già esistenti e su quelle che sono già state intraprese dall'Azienda in passato.

Allo stato attuale gli indirizzi produttivi presenti sono la viticoltura e l'olivicoltura, mentre i dismessi sono i due tipi di allevamenti, bovino e suinicolo.

Nella visione di possibilità si prenderà in esame l'ampliamento di tre di queste: oliveto, allevamento suinicolo e vigneto.

6.1 Aumento superficie olivetata



In verde le superfici olivetate già presenti ed in rosso quelle possibili future.

La superficie aziendale già coltivata ad oliveto è pari a 1.90.00 Ha, con l'aumento illustrato sopra andando ad utilizzare parte dell'azienda collegata, vicina e che attualmente è occupata da pascolo si andrebbe ad ottenere una copertura di tale coltura pari a 7.92.50 Ha.

In questo intervento progettato le piantumazioni interesserebbero più fogli e particelle, in particolare:

- Foglio 87: particelle 49 e 59;
- Foglio 86: particelle 6-7-8-13-14.

6.2 Aumento capi e superficie per allevamento suinicolo



In giallo i recinti già esistenti e in rosso le possibilità di ampliamento.

Come già detto in precedenza la superficie aziendale già recintata che veniva utilizzata per l'allevamento di suini da carne di razza Cinta Senese è di 7000 m².

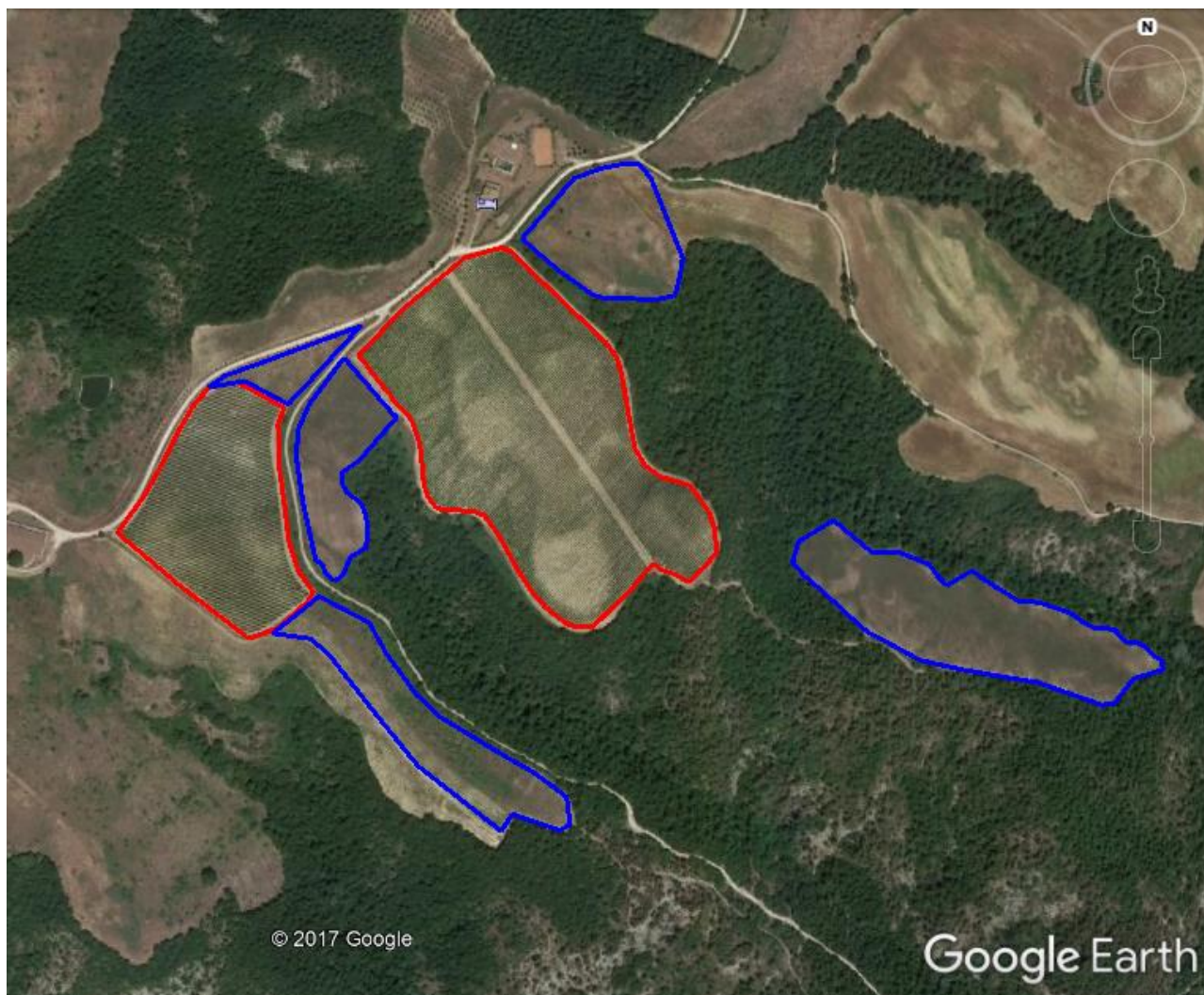
Considerando la conformazione della superficie aziendale presente vicino ai recinti già esistenti e la natura di questa, indirizzata al pascolamento, si può prevedere un aumento delle recinzioni e quindi dei capi aziendali, per una superficie aggiungibile di 7,74 Ha.

In questo intervento progettato le recinzioni interesserebbero più particelle di un unico foglio, in particolare:

-Foglio 102: particelle 13 - 17 - 18 - 22 - 23 - 44 - 47 - 49



6.3 Aumento superficie vitata



In rosso il vigneto già presente, in blu le possibili superfici da coltivare.

Come già in precedenza scritto, la superficie vitata di proprietà dell'azienda misura 8.59.12 Ha.

Con l'immagine sopra riportata si vuole far presente la possibilità di espansione di questo tipo di coltura, prendendo in esame i terreni con le caratteristiche orientative, di locazione e di pendenza più adatte.

Calcolando la superficie che avrebbe la possibilità di essere investita a vigneto risulterebbe un'area di 7.20.84 Ha, che sommati ai già presenti totalizzerebbe una superficie vitata di: 15.79.96 Ha.

Si fa presente che l'impianto di nuovi vigneti richiede di avere nel portafoglio aziendale i diritti necessari a tal fine, ripetendo comunque che questo capitolo vuole essere solamente una descrizione delle diverse possibilità che l'azienda avrebbe per espandere gli indirizzi presenti od intrapresi in passato.

In questo intervento progettato le piantumazioni interesserebbero più particelle in un unico foglio, in particolare:

-Foglio 102: particelle 6 – 13 – 7 – 15 – 20 – 21 – 77



7 CONCLUSIONI

La Relazione presentata ha lo scopo di descrivere in forma più analitica possibile la situazione dell'Azienda Agricola Tenuta Colli Verdi spa, per quanto riguarda l'aspetto agronomico, in corrispondenza dei documenti, dei dati visionati e del sopralluogo effettuato, il tutto riferito all'anno 2017.

IL TECNICO

Dott. Agr. Cristiano Rollo



Dott. ROLLO
CRISTIANO
n° 458

ORDINE AGRONOMI E DOTTORI AGRONOMI
VERONA - VERONA - VERONA

San Bonifacio, 09/11/2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CULTURE E LAGHETTO















