
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Monte dei Paschi di Siena

N. Gen. Rep. **000096/16**

Giudice Dr. Dott.sa Giubilei Natalia
Custode Giudiziario Dott.sa Tatta Francesca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ivano germani
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 801
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 801
C.F. GRMVNI60L19G148N- P.Iva 00630680551

con studio in Orvieto (Terni) VIA PO, 17
telefono: 0763/344354
cellulare: 339/8793904
fax: 0763/344354
email: ivano.germani@tiscali.it

Beni in Orvieto (Terni) Podere Cartafina
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina principale zona di lavorazione sita in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **BLOCCO CANTINA**

Trattasi di un edificio prefabbricato che si trova come quota di imposta al di sotto del piano di campagna preesistente.

Presenta una struttura in c.a. ordinario costituita da idonea fondazione realizzata su pali con travi di fondazione di adeguate dimensioni sui quali poggiano pilastri in vibrato, travi precomprese portanti con solaio del tipo alveolare che di fatto costituisce la copertura dell'intero manufatto, posizionato al di sotto del piano di campagna ricostruito.

Getto di completamento tra le varie strutture di fondazione su idonea massicciata onde riportare l'intero pavimento a idonea quota di utilizzo.

Inoltre onde sopperire alla sua particolare posizione rispetto al terreno limitrofo trovandosi completamente interrato sulle tre pareti perimetrali è stata realizzata una struttura in c.a costituita da palificata del diametro di cm 60/80 con idonea profondità di inghisaggio onde sopperire alle notevoli spinte causate dal terreno circostante con rivestimento dei pali medesimi in betoncino di cemento (spriz beton) impedendo l'infiltrazione delle acque meteoriche che interessano l'area di intervento.

Vista la particolare forma geometrica dell'intero manufatto e viste le sue caratteristiche tecniche è stata realizzata una sistemazione della porzione interrata con creazione di uno spazio a quota rialzata rispetto al piano di calpestio a diretto servizio dell'attività con accesso autonomo da ampia e agevole rampa esterna.

Il complesso cantina si suddivide in:

ZONA TECNICA SERBATOI

della superficie utile di circa mq 260,60 con altezza di ml 9,45 in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.lla 312 rendita catastale totale dell'intero edificio pari ad €144.260,00 dove trovano posizione n. 5 serbatoi di tipo metallico su idoneo basamento in cemento con rivestimento in piastrelle del tipo klinker con giusto gradino di costruzione per circa cm 30 rispetto al calpestio dell'intera zona tecnica, con pavimentazione in klinker, giusta canaletta di raccolta delle acque di lavorazione, bordatura degli angoli in acciaio inox di buona fattura e conservazione, solaio di copertura in spiroll atto a sopportare i carichi trasmessi dal terreno sovrastante (per circa cm 100 di altezza) ove trovano piantumazione piante di varia essenza con idonea impermeabilizzazione che impedisce qualsiasi forma di infiltrazione delle acque meteoriche, gronda in legno e pannelle di cotto, murature perimetrali in c.a di buona fattura che non presentano nessuna problematica strutturale da una analisi visiva murature interne lato piazzale di servizio in muratura ordinaria intonacata, con la presenza di un rivestimento di circa altezza cm 70 dal piano del piazzale realizzato in mattoncini di cotto a facciavista.

Vedi planimetria Allegato 1 colore rosso e foto 1-2;

TINAIIA

della superficie utile di circa mq 1238,14 con altezza di ml 8,77 in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.IIa 312 rendita catastale totale dell'intero edificio pari ad €144.260,00 dove trovano posizione diversi tini di vario genere su idoneo basamento in cemento con rivestimento in piastrelle del tipo klinker con giusto gradino di costruzione per circa cm 30 rispetto al calpestio dell'intera zona tecnica, con pavimentazione in klinker, giusta canaletta di raccolta delle acque di lavorazione, bordatura degli angoli in acciaio inox di buona fattura e conservazione, struttura portante in pilastri in cemento armato vibrato, ancorate su idonea fondazione su travi rovesce, travi di collegamento in precompresso solaio di copertura in spiroll atto a sopportare i carichi trasmessi dal terreno sovrastante (per circa cm 100) ove trovano piantumazione piante di varia essenza con idonea impermeabilizzazione che impedisce qualsiasi forma di infiltrazione delle acque meteoriche, gronda in legno e piastrelle di cotto, murature perimetrali in c.a di buona fattura che non presentano nessuna problematica strutturale da una analisi visiva, murature interne lato piazzale di servizio in muratura ordinaria intonacata, con la presenza di un rivestimento di circa altezza cm 70 dal piano del piazzale realizzato in mattoncini di cotto a facciavista.

Posizionata perimetralmente all'ambiente trova ubicazione idonea scala di collegamento a doppia rampa in acciaio con gradini in acciaio che pone in collegamento l'ambiente tinaia con gli ambienti posizionati a livello superiore indicati in planimetria come corpo C.

Vedi planimetria Allegato I colore rosso e foto 3-4;

MAGAZZINO

il quale risulta separato dall'ambiente tinaia mediante la realizzazione di idonea tamponatura in muratura ordinaria con collegamento mediante porta industriale in PVC, della superficie utile di circa mq 1151,72 con altezza di ml 7,00 in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.IIa 312 rendita catastale totale dell'intero edificio pari ad €144.260,00 dove trovano posizione diversi tipi di macchinari.

Struttura portante in pilastri e travi in cemento armato vibrato, travi in precompresso solaio di copertura in spiroll atto a sopportare i carichi trasmessi dagli ambienti sovrastanti indicati in planimetria con la lettera C pareti perimetrali lato terra in c.a. ordinario di buona fattura, pareti esterne di divisione lato piazzale interno di servizio con struttura in c.a e tamponatura in muratura ordinaria ove trovano alloggiamento finestre di regolare dimensioni con infissi in legno di tipo mordenzato con vetro camera e soglie in peperino dello spessore di cm 5, pavimenti in klinker infissi interni in alluminio con maniglione antipanico, da tale ambiente si accede mediante installazione di porta rei ad idonea scala metallica a rampa unica che pone in collegamento il piano terra con il piano primo Corpo C ove trovano posizione locali spogliatoi, cucina e mensa per il personale.

Nel lato adiacente la scala metallica di collegamento con il Corpo C trova ubicazione un locale in cemento armato ordinario con forma geometrica idonea all'installazione di un impianto di elevazione che attualmente risulta mancante.

Nella parte finale dello stesso magazzino trova ubicazione una porta in PVC tipo industriale del tutto uguale a quella che collega lo stesso magazzino con il locale Tinaia, la quale permette l'accesso direttamente sul piazzale antistante il complesso cantina con qualsiasi tipo di mezzo meccanico.

Vedi planimetria Allegato I colore rosso e foto 5-6;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo A riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la lavorazione del vino.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino zona interrata sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.
Composto da **ZONA STOCCAGGIO MATERIALI DI LAVORAZIONE**

Perimetralmente alla zona tecnica serbatoi e alla tinaia posta a quota più elevata di circa 5,80 ml, è stata creata una zona di deposito a diretto servizio dell'attività, spazio che si presenta lateralmente costituito da una palificata con rivestimento della medesima in calcestruzzo (spriz beton), idonei pilastri in c.a. che permettono l'appoggio delle travi prefabbricate, atte a sopportare i carichi trasmessi dal solaio alveolare che costituisce la copertura di questa particolare zona dell'intero manufatto.

Il pavimento si presenta allo stato di calcestruzzo grezzo, perimetralmente la ringhiera di protezione contro la caduta verso le zone di stoccaggio non risulta rispondente alla normativa attuale, e presenta delle zone completamente mancanti.

L'accesso a tale zona vista la sua quota differente rispetto al calpestio della tinaia e zona tecnica serbatoi avviene da idonea rampa esterna che dipartendosi dal piazzale centrale permette l'accesso alla zona di stoccaggio medesima.

L'ingresso è assicurato da ampia e idonea porta in legno massello di buona fattura che permette l'accesso ai mezzi di lavoro.

Vedi planimetria Allegato 1 colore giallo e foto 7-8-9-10;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo B riguarda la parte del complesso cantina dove avviene il deposito dei materiali necessari all'utilizzo e stoccaggio dei vini.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino locali spogliatoio sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **LOCALI DI SERVIZIO SPOGLIATOI, MENSA E MAGAZZINO POSTI AL PIANO TERRA A DIRETTO CONTATTO CON LA ZONA DI LAVORAZIONE**

I presenti locali hanno accesso dal Copro A, sia con scala metallica a doppia rampa che si diparte dal locale tinaia, sia da scala metallica ad unico rampante che si diparte dal locale magazzino il tutto distinto in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.lla 312 rendita complessiva dell'intero immobile pari ad €144.260,00, sono presenti ambienti posti a piano sopraelevato quali locali magazzini e locali ad uso del personale (spogliatoi, mensa) realizzati con muratura ordinaria di tamponatura sul perimetrale e tramezzi interni in cartongesso.

Di seguito si vanno a descrivere gli ambienti principali.

- **Magazzino 1** con accesso da scala ad unico rampante, presenta un pavimento del tipo industriale con finitura liscia, porte interne in alluminio colore bianco, porta di accesso in alluminio con maniglione antipanico, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate e relativo tinteggio di colore tenue, impianti elettrici rispondenti alla normativa vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 15-16;

- **Magazzino 2** a diretto contatto del magazzino 1, presenta un pavimento del tipo industriale con finitura liscia, porte interne in alluminio colore bianco, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate e relativo tinteggio di colore tenue, impianti elettrici termici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 12;
 - **Spogliatoio 1**, presenta un pavimento del tipo industriale con finitura liscia, porte interne in alluminio colore bianco, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate e relativo tinteggio di colore tenue, impianti elettrici termici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 13;
 - **Bagni 1** a diretto servizio dello spogliatoio 1, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, porte interne in alluminio colore bianco, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, presenza di docce e sanitari in ceramica, tinteggio di colore tenue, impianti elettrici ed idrici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 14-18;
 - **Spogliatoio 2**, presenta un pavimento del tipo industriale con finitura liscia, porte interne in alluminio colore bianco, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate e relativo tinteggio di colore tenue, impianti elettrici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 17-20;
 - **Bagni 2** a diretto servizio dello spogliatoio 2, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, porte interne in alluminio colore bianco, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, presenza di docce e sanitari in ceramica, tinteggio di colore tenue, impianti elettrici ed idrici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 19-21;
 - **Locale mensa** con accesso da scala a doppio rampante dai locali Tinaia posti al piano seminterrato, presenta un pavimento del tipo industriale con finitura liscia, porte interne in alluminio colore bianco, porta di accesso in alluminio con maniglione antipánico, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e zanzariere in alluminio, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, presenza di apparecchiature per la cucina, tinteggio di colore tenue, impianti elettrici idrici-termici rispondenti alla normativa vigente.
Vedi planimetria Allegato 1 colore verde e foto 22-23-26;
- Identificato al catasto fabbricati: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.
Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati
Note: il corpo C riguarda la parte del complesso cantina dove sono presenti gli spoiatoio degli operai e la relativa mensa.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale centrale termica sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da ***CENTRALE TECNOLOGICA A SERVIZIO DEL COMPLESSO ENOLOGICO***

- Trattasi di un ambiente a diretto contatto con il piazzale esterno, adiacente al locale degustazione Corpo F, si presenta con pavimento in cemento, pareti perimetrali interne allo stato grezzo, con una superficie di mq 24,05 altezza ml 3,46, infisso di ingresso in legno pareti esterne risultano in muratura ordinaria con intonaco e tinteggio finale uguale al resto dell'edificio.

Vedi planimetria Allegato 1 colore arancio e foto 27-28-29-30-31-32;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo D riguarda la parte del complesso cantina dove si trovano ubicati gli impianti.

- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale uffici, laboratorio ed amministrazione sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da *UFFICI SEGRETERIA ED AMMINISTRAZIONE, AMBIENTI PER ATTIVITA DI CONTROLLO DA PARTE DEL CUSTODE*

Trattasi di un corpo che si snoda su tre livelli, il piano seminterrato, il piano rialzato (e/o Terra) ed il piano primo dove trovano ubicazione ambienti che vengono utilizzati per svolgere l'attività di controllo e di custodia da parte del custode, struttura portante in c.a., con pareti esterne in muratura, intonacate e tinteggiate, il tutto in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.IIa 312.

PIANO SEMINTERRATO

posto limitrofo alla zona principale di ingresso, presenta ambienti a diretto servizio dell'attività svolta ove trovano ubicazione ambienti quali sala di attesa, reception, laboratorio analisi, servizio igienico ed un ambiente destinato a ufficio direzionale specifico per l'attività in essere.

La struttura portante presenta un sistema di pilastri e travi di tipo prefabbricato, con tamponature perimetrali in muratura ordinaria, tramezzi interni in cartongesso, infissi interni in legno massello, infissi esterni in legno massello provvisti di vetrocamera, soglie alle finestre in pietra naturale grigia (basaltica), pavimenti in gres ceramico di prima scelta, intonaci alle varie pareti esterne e relativo tinteggio con colori che bene si armonizzano al paesaggio circostante, dalla sala di attesa si diparte ampia e agevole scalata in muratura ordinaria con rivestimento in legno rampa unica che di fatto pone in collegamento gli ambienti del piano seminterrato con gli ambienti del piano rialzato e/o terra, altezza degli ambienti pari a ml 3,30, di seguito si andranno a descrivere le superfici e le finiture relative ad ogni singolo ambiente.

- **Sala di attesa** della superficie di mq 35,46 alla quale si accede dal piazzale antistante, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, porta finestra di ingresso realizzata in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 38-39-40;

- **Sala reception** della superficie di mq 35,78, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, porta finestra di accesso al passaggio carrabile che collega il piazzale esterno realizzata in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 33-34;

- **Laboratorio della superficie** di mq 28,57, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, porta finestra di accesso al piazzale interno alla cantina realizzata in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 35-36;

- **Bagno** della superficie di mq 8,38, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 37;

- **Ambiente sala/ufficio** della superficie di mq 25,77, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 42;

PIANO RIALZATO E/O TERRA

Trovano ubicazione ambienti destinati ad uso ufficio amministrazione con caratteristiche del tutto simili a quelle del piano terra, presentano altezza utile di ml 3,00, a tale livello trovano posizione alcune rampe di scala per il superamento di alcuni dislivelli che interessano ambienti attigui, scale con rivestimento in legno massello.

A questa quota trova posizione uno spazio esterno portico raggiungibile sia dall'interno, mediante agevole passaggio provvisto di porta in legno massello a diretto contatto con gli ambienti, sia dalla rampa esterna di accesso al Corpo B.

Il portico è realizzato con pilastri rivestiti in piastrelle di cotto, tetto in legno e piastrelle, manto di copertura in coppi anticati, canali di gronda e discendenti in rame, presenta una altezza in gronda di ml 3,10 e una altezza a ridosso della struttura pari a ml 3,80, pavimento in cotto fatto a mano.

Di seguito si vanno a descrivere gli ambienti principali ubicati al piano rialzato/terra.

- **Ufficio 1** della superficie di mq 29,56, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 44;

- **Ufficio 2** della superficie di mq 24,60, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 46;

- **Ufficio 3** della superficie di mq 29,53, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 47-48;

- **Ufficio 4** della superficie di mq 21,60, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 49;

- **Ambiente fotocopie** della superficie di mq 5,38, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I e foto 45;

- **Ambiente magazzino/archivio** della superficie di mq 11,46, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 52;

- **Bagno 1** della superficie di mq 13,00, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 51;

- **Sala polivalente** della superficie di mq 45,77, presenta un pavimento in parquet di prima

scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigenti.

Vedi planimetria Allegato I colore ciano e foto 66;

- **Ambiente riunione** della superficie di mq 23,12, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 67;

- **Bagno 2** della superficie di mq 6,93, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 70;

- **Bagno 3** della superficie di mq 11,25, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 72;

PIANO PRIMO

A questo livello trovano ubicazione alcuni ambienti destinati al custode dell'intera azienda, i quali si trovano a diretto contatto con gli uffici amministrativi tramite scala di collegamento ad unico rampante realizzata in muratura ordinaria con rivestimento in legno di prima scelta.

Tali ambienti realizzati con tamponature perimetrali in muratura ordinaria provvista di intonaco esterno e tinteggio con colori che bene si armonizzano al paesaggio circostante. Di seguito si vanno a descrivere gli ambienti principali.

- **Letto 1** della superficie di mq 20,16, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 59;

- **Letto 2** della superficie di mq 17,12, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 57;

- **Letto 3** della superficie di mq 17,13, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 60;

- **Bagno** della superficie di mq 7,06, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico, elettrico e idrico eseguito rispetto alle normative vigente

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 56;

- **Bagno** della superficie di mq 7,01, presenta un pavimento in gres porcellanato di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, pareti intonacate con relativo rivestimento in gres porcellanato, sanitari in ceramica di buona qualità, tinteggio di colore tenue, impianto termico, elettrico e idrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 56;

- **Ingresso/Soggiorno** della superficie di mq 24,86, al quale si accede dalla scala ad unico rampante di collegamento con il piano terra, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 58;

- **Locale cucina** della superficie di mq 16,84, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico, elettrico e idrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 61:

- **Locale lavanderia** della superficie di mq 17,22, presenta un pavimento in parquet di prima scelta, infissi esterni in legno massello con vetrocamera e grate in ferro esterne, pareti intonacate con relativo tinteggio di colore tenue, infissi interni in legno massello, impianto termico ed elettrico eseguito rispetto alle normative vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore ciano e foto 62:

Sono presenti inoltre a diretto contatto con i locali principali due terrazzi esterni, con una superficie di mq 125,50 pavimenti in klinker da esterno, infisso di ingresso in legno massello, tinteggio delle pareti di colore tenue, vedi foto 53-54:

A questa quota trova posizione inoltre un ambiente ripostiglio dell'altezza di circa cm 130 con accesso dalla terrazza di destra che si sviluppa sottostante al camminamento di collegamento tra l'edificio e il terreno limitrofo circostante.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo E riguarda la parte del complesso cantina dove viene svolta la parte amministrativa, reception e laboratorio di analisi vini.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali di degustazione sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

F. Composto da SALA DEGUSTAZIONE E VENDITA PRODOTTI

Si trova ubicata a sinistra del manufatto destinato a servizi e residenza del custode in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Fog. 250 p.la 312 presenta una struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) con rivestimenti perimetrali in muratura ordinaria, i pilastri interni risultano essere rivestiti con mattoncini in cotto a facciavista, tramezzature interne in cartongesso con una superficie di mq 124,15 altezza ml 2,96, infissi in legno massello alle varie aperture soglie esterne in pietra locale dello spessore di cm 5, soglie interne in legno massello.

Pavimento in gres ceramico di prima scelta, rivestimento di parti delle pareti dell'ambiente destinato ad angolo preparazione degustazione preparazione pasti in gres ceramico di prima scelta, suddivisione dell'ambiente sala degustazione con il locale accessorio mediante arcate in cartongesso, bagno di servizio con pavimenti e rivestimenti in gres ceramico di prima scelta, sanitari di classe superiore, porte di ingresso esterne in legno massello, infissi interni in legno massello., impianti elettrici, idrici e termici realizzati secondo la normativa vigente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore magenta e foto 75-76-77-78-79-80-81-82:

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo F riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la degustazione del vino.

- G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannoni prefabbricati in ferro e pvc sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **CAPANNONI IN ACCIAIO E PVC**

Capannone A

Si tratta di una struttura in acciaio poggiate su idonea fondazione in c.a. di tipo ordinario costituita da pilastri perimetrali e capriate di copertura in ferro, presenta una lunghezza di ml 40,00 ed una larghezza di ml 15,00 per una superficie coperta di mq 600,00 altezza in gronda 4,60 ml altezza in colmo ml 7,00, tamponatura perimetrale e in copertura mediante utilizzo di teli in pvc di adeguata resistenza, pavimentazione interna in cemento industriale con finitura in quarzo, manufatto per il quale è stato richiesto regolare domanda di Permesso a Costruire in sanatoria autorizzata dal Comune di Orvieto e per la quale dovranno essere pagati i diritti di segreteria per il regolare rilascio.

Capannone B

Si tratta di una struttura in acciaio poggiate su idonea fondazione in c.a. di tipo ordinario costituita da pilastri perimetrali e capriate di copertura in ferro, presenta una lunghezza di ml 35,00 ed una larghezza di ml 15,00 per una superficie coperta di mq 525,00 altezza in gronda 4,60 ml altezza in colmo ml 7,00, tamponatura perimetrale e in copertura mediante utilizzo di teli in pvc di adeguata resistenza, pavimentazione interna in cemento industriale con finitura in quarzo, manufatto per il quale è stato richiesto regolare domanda di Permesso a Costruire in sanatoria autorizzata dal Comune di Orvieto e per la quale dovranno essere pagati i diritti di segreteria per il regolare rilascio.

Tali capannoni necessitano di redazione pratiche catastali quali inserimento in mappa e consegna planimetrie catastali per attribuzione della rendita, le spese per la relativa pratica sono state riportate all'interno della relazione.

Vedi planimetria Allegato 3 colore marrone chiaro e foto 83-84-85-86-87-88-89-90;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...**omissis**... foglio 250 mappale 312-313 categoria D/10.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo G riguarda due capannoni prefabbricati in ferro e pvc che sono stati oggetto di sanatoria regolarmente rilasciata dal Comune di Orvieto al Num. 72 del 13/09/2016, la quale deve alla data odierna ancora essere ritirata e che per il ritiro della stessa si dovranno versare i diritti di segreteria pari ad € 588,00 oltre una marca da bollo da €16,00.

Inoltre alla data odierna i due capannoni non risultano inseriti in mappa e censiti al catasto urbano, pertanto al fine di regolarizzare il tutto si dovrà procedere alla redazione di tipo mappale e relativo accatastamento per un costo pari a circa €2500,00.

- H.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piazzali esterni ed aree di manovra in cls sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **PIAZZALE INTERNO ED AREE ESTERNE DI MANOVRA**

Trattasi dell'area di manovra antistante la zona tecnica di stoccaggio, serbatoi e zona destinata a tinaia con una superficie di mq 871,66 con accesso dall'area esterna di manovra mediante utilizzo di un passaggio carrabile che trova ubicazione sotto alcuni ambienti del piano rialzato, del Corpo F uffici amministrativi.

Il piazzale risulta realizzato in pavimento industriale con finitura al quarzo di adeguate dimensioni atto a sopportare tutte le varie tensioni trasmesse dalle macchine di trasporto che si succedono per lo svolgimento dell'attività in essere, a diretto contatto con il piazzale interno trova posizione il piazzale di ingresso e manovra dal quale si dipartono una serie di viabilità che di fatto fanno da collegamento con la zona di lavorazione delle uve e le varie zone di proprietà con una superficie di circa mq 14.240,00, l'intera zona risulta essere in pavimento di cemento industriale di adeguate sezioni con finitura in quarzo.

Vedi planimetria Allegato 3 colore grigio e foto 91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102;

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 312-313
Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati
Note: il corpo H riguarda i piazzali esterni cementati e le relative rampe di accesso ai locali, i quali risultano eseguiti con calcestruzzo con finitura industriale al fine di permettere il passaggio e le manovre di qualsiasi mezzo meccanico necessario alla lavorazione e stoccaggio dei vini.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 133 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 290, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,37.
Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati
Note: Tale immobile consiste in una strada asfaltata di passaggio attraverso le proprietà che si collega con la strada ponderale adiacente il seminativo 1 corpo R, la quale risulta anchessa asfaltata

- H.1. locale tecnici a diretto servizio dell'attività
(locale idrico-locale quadri elettrici):**
- H.2. locale accessorio per pesa autocarri e/o
varie:**

- I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di basamenti per silos, aree tramogge e rampe di collegamento sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **AREE DI LAVORAZIONI E BASAMENTI PER SILOS/CISTERNE**

Trattasi di aree destinate a pesa autocarri, con piccolo accessorio in legno massello della superficie coperta di mq 15,00 altezza in gronda ml 2,00, zona tramoggia per la ricezione dell'uva avente una lunghezza di ml 36,00 e larghezza ml 6,00, si trova completamente al disotto del piano di rotolamento del piazzale presenta una altezza di ml 4,80, zona di stoccaggio materiali di risulta avente una lunghezza di ml 40,50 larghezza ml 4,60 si trova completamente al disotto del piano di rotolamento del piazzale presenta una altezza media di ml 2,50, altra zona di stoccaggio materiali di risulta avente una lunghezza di ml 12,00 larghezza ml 17,30 si trova circa a quota del piano di rotolamento del piazzale presenta una altezza di ml 1,20/1,40, basamento perimetrale al piazzale che si trova a quota superiore per circa cm 30 ove trovano posizione alcune cisterne circolari in vetroresina e acciaio, zona di servizio destinata a quadro elettrico e locale pompe.

Adiacente ai basamenti in cls per l'alloggiamento delle cisterne, trova posizione un manufatto costituito da struttura in ferro zincato con pilastri e travi in acciaio, chiuso su tre lati per mezzo di pannelli metallici e con copertura in pannello metallico avente una superficie di circa mq. 43,55 con altezza di circa ml 6,50.

Tale manufatto non risulta essere autorizzato da nessun titolo abilitativo e che pertanto necessita di un Permesso a Costruire in sanatoria, da un controllo effettuato presso gli atti del Comune di Orvieto però, risulta che la superficie coperta edificabile rimanente alla proprietà, in base al Permesso di Costruire in sanatoria presentato per sanare i Corpi G (capannoni in ferro e pvc), risulta essere pari a circa mq 20,00 e che pertanto non si riesce a soddisfare tutta la superficie attualmente realizzata del manufatto che come prima descritto è pari a circa mq 43,55.

Per la risoluzione di tale problematica si può fare riferimento al reperimento di cubature mediante regolare acquisizione come già avvenuto (vedasi atto di costituzione servitù Rep. 38788 del 05/12/2014 a firma Dott. Not. Arrivi Fabio).

Successivamente si può procedere alla richiesta di permesso a costruire in sanatoria con addebito

delle relative spese sia nei confronti dell'amministrazione Comunale, sia per quanto concerne la parte tecnica, le quali sono riportate nella voce spese tecnica della relazione.

Vedi planimetria Allegato 3 colore arancione foto 103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 312

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo I riguarda i basamenti eseguiti in calcestruzzo atti al sostenimento ed al posizionamento dei silos dove viene alloggiato il vino.

- J.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in ferro e lamiera sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Composto da **CAPANNONE IN ACCIAIO E LAMIERA**

Trattasi di una vecchia struttura in ferro destinata a fienile ubicata all'esterno della zona ricezione e trasformazione delle uve, posta adiacente alla strada comunale in catasto edilizio urbano Comune di Orvieto Foglio 250 P.lla 307 Sub 1 rendita € 504,00, si presenta con una struttura verticale costituita da travi Ipe ed una copertura realizzata con capriate in ferro e ferro tondo di rompitratta, con copertura in lamiera zincata, avente un'altezza utile di ml 4,00 nella parte bassa del colmo e ml 4,85 nella parte centrale del colmo, pavimento del tutto mancante in terra battuta, si precisa che tale edificio è stato realizzato ante 1967 pertanto privo di concessione edilizia, ma superato dall'anno di costruzione pertanto regolare, viene preso in esame e valutato a seguito della sua attuale edificabilità con ristrutturazione totale dell'esistente.

Vedi planimetria Allegato 1 colore grigio e foto 115-116-117-118-119-120;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 307 subalterno 1, categoria d/10, - rendita: 504.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo J riguarda un capannone in ferro e lamieriere posizionato nel lato opposto all'ingresso del complesso vinicolo, il quale dalle dichiarazioni riportate sulle visure ipotecarie e sull'atto di acquisto del medesimo, risulta edificato antecedentemente l'anno 1967.

Lo stesso capannone alla data odierna risulta essere per circa l'80% molto faticente visto che ha subito dei danni causati da un incendio.

J.1. corte: in terreno naturale con confine non delineati in luogo

K. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 58 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8360, - reddito agrario: 19,43, - reddito domenicale: 23,75.
Coerenze: stessa proprietà su un lato, altra proprietà su più lati;
Note: la p.lla 58 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 2207,00 pinot grigio impiantato anno 2007;
mq 4615,00 viogner bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 58 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 62 qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 34290, - reddito agrario: 123,97, - reddito domenicale: 132,82.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 62 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 3000,00 barbera nero impiantato anno 2007;
mq 8500,00 pinot grigio impiantato anno 2007;
mq 3000,00 vermentino bianco impiantato anno 2009;
mq 16000,00 viogner bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 62 è IGT.

Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 86 qualità semin., classe 4, superficie catastale 27040, - reddito agrario: 62,84, - reddito domenicale: 76,81.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 86 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 15008,00 barbera nero impiantato anno 2007;
mq 8904,00 pinot bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 86 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 65 qualità semin., classe 3, superficie catastale 15930, - reddito agrario: 53,48, - reddito domenicale: 61,70.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 65 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 1922,00 barbera nero impiantato anno 2007;
mq 13190,00 pinot grigio impiantato anno 2007;
mq 54,00 viogner bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 65 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 66 qualità semin., classe 4, superficie catastale 44010, - reddito agrario: 102,28, - reddito domenicale: 125,01.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 66 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 22301,00 barbera nero impiantato anno 2007;
mq 20630,00 pinot bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 66 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 141 qualità semin-uliv, classe 3, superficie catastale 270, - reddito agrario: 0,69, - reddito domenicale: 1,05.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 141 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 68,00 pinot grigio impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 141 è IGT.

Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 151 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 560, - reddito agrario: 1,39, - reddito domenicale: 1,8.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 151 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 417,00 pinot bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 151 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 150 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 980, - reddito agrario: 3,04, - reddito domenicale: 3,61.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 150 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 1014 pinot grigio impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 150 è IGT.
 - terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 64 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9500, - reddito agrario: 19,63, - reddito domenicale: 36,80.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 64 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 9500,00 vermentino bianco impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 65 è IGT.
- Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

VIGNETO CORPO K

Vigneto a diretto confine con il centro aziendale (cantina di trasformazione) indicato in planimetria con la lettera K colore rosso in planimetria censito in catasto terreni Comune di Orvieto al foglio 250 particelle n. 14-58-64-62-65-66-86-150-151 della superficie catastale di ha 14.09.39 anno di impianto 2007-2009 superficie vitata pari a ha 12.86.25.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.3.00 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali metallici dell'altezza di circa cm 180 dal terreno di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 5,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni, essenze impiantate pinot grigio, viogner bianco, barbera nero, vermentino bianco, pinot bianco.

Posizionato in media collina con declivio del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona a da questa immesse nei fossi di zona (fosso di Cartafina).

Il vigneto inoltre risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, su tale vigneto è stato installato un impianto di irrigazione a goccia provvisto di n. 3 sezioni con distribuzione dell'acqua con utilizzo di tubi in pvc di idonea sezione posizionati a ridosso del vitigno provvisti di idonea foratura di irrigazione ed alimentazione dell'impianto di irrigazione mediante captazione da pozzo privato che persiste all'interno dell'azienda, inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (est- ovest)

Vedi planimetria Allegato 2 colore rosso e foto 121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136;

K.1. impianto di irrigazione vigneto:

- L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 82 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000, - reddito agrario: 67,40, - reddito domenicale: 82,37.
Coerenze: stessa proprietà su un lato, altra proprietà su più lati;
Note: la p.lla 82 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 16175,00 vermentino impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 82 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
Si precisa che sulla medesima p.lla insiste una superficie con cultura di bosco, la quale è stata riportata all'interno del corpo P.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 80 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 755, - reddito agrario: 5,46, - reddito domenicale: 10,14.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 80 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 755,00 vermentino impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 80 è IGT.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
Si precisa che sulla medesima p.lla insiste una superficie con cultura bosco, pertanto la stessa superficie è stata riportata nel corpo P.

VIGNETO CORPO L

Vigneto ubicato a valle del centro aziendale (cantina di trasformazione) al quale si accede transitando la strada vicinale della "Carraia" limitrofa alla proprietà aziendale con forma geometrica rettangolare, che permette la destinazione a vigneto produttivo censito in catasto terreni Comune di Orvieto al foglio 250 particella n. 80-82 della superficie di ha 01.91.35. anno di impianto 2007 superficie vitata pari a 01.69.26.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.3.00 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali metallici dell'altezza di circa cm 180 dal terreno di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 5,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni.

Vitigno impiantato vermentino.

Posizionato lungo il pendio naturale con declivio del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona e da questa immesse nei fossi di zona (fosso Mignattaro).

Il vigneto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, su tale vigneto è stato installato un impianto di irrigazione a goccia provvisto di n. 3 sezioni con distribuzione dell'acqua con utilizzo di tubi in pvc di idonea sezione posizionati a ridosso del vitigno provvisti di idonea foratura di irrigazione.

Inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (sud-est).

Vedi planimetria Allegato 2 colore giallo e foto 137-138-139-140-141-142;

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 21 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1420, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 2,20.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 21 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 1420,00 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 21 è DOC.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 37 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5990, - reddito agrario: 39,87, - reddito domenicale: 71,93.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 37 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 5990 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 21 è DOC.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 51 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15250, - reddito agrario: 99,16, - reddito domenicale: 185,71.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 51 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 15250 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 21 è DOC.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 52 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 10160, - reddito agrario: 22,93, - reddito domenicale: 35,35.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 52 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 10160,00 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 21 è DOC.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 167 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 25360, - reddito agrario: 163,62, - reddito domenicale: 288,36.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 167 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 4270,00 grechetto impiantato anno 1994;
mq 12816,00 trebbiano impiantato anno 1994;
mq 4276,00 verdello impiantato anno 1994;
tutto il vino presente nella p.lla 167 è DOC.

Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 169 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 6130, - reddito agrario: 44,32, - reddito domenicale: 82,31.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 169 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 6130,00 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 169 è DOC.
- terreni: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 171 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 12310, - reddito agrario: 89,01, - reddito domenicale: 165,30.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 171 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 12310,00 grechetto impiantato anno 2014;
tutto il vino presente nella p.lla 171 è DOC.

VIGNETO CORPO M

Vigneto ubicato distaccato rispetto alla posizione planimetrica del centro aziendale (cantina di trasformazione) al quale si accede transitando la strada provinciale Bagnorese con forma geometrica regolare che permette di sicuro la destinazione a vigneto produttivo, censito in catasto terreni Comune di Orvieto al foglio 250 particella n. 21-37-51-52-167-169-171 della superficie catastale di ha 07.66.20 anno di impianto 2014 per le p.lle 21-37-51-52-169-171 superficie vitata pari a 05.12.60, mentre per la particella 167 anno di impianto 1994 superficie vitata pari a 02.13.62.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.2.70 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali di castagno, di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 10,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni.

Vitigno impiantato grechetto bianco su tutte le particelle mentre sulla particella 167 vitigno impiantato trebbiano bianco, verdello bianco.

Posizionato lungo il pendio naturale con declino del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona e da questa immesse nei fossi di zona (fosso delle Macchie).

Il vigneto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, a margine di tale vigneto risulta essere stato realizzato un piano di carico, inoltre è da osservare l'esposizione solare buona visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (est).

Vedi planimetria Allegato 2 colore ciano e foto 143-144-145-146;

- N. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 255 mappale 13 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 15220, - reddito agrario: 35,37, - reddito domenicale: 42,23.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 13 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 226 carnaiolo impiantato anno 2005;
mq 6241 grechetto impiantato anno 2005;
mq 1668 malvasia impiantato anno 2005;
mq 732,00 trebbiano impiantato anno 2005;
mq 2335,00 verdello impiantato anno 2005;
tutto il vino presente nella p.lla 13 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 255 mappale 14 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170, - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 14 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 99,00 carnaiolo impiantato anno 2005;
mq 275,00 grechetto impiantato anno 2005;
mq 330,00 sangiovese impiantato anno 1930;
mq 4032,00 trebbiano impiantato anno 2005;
tutto il vino presente nella p.lla 14 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
Si precisa che sulla stessa p.lla insiste una superficie con cultura seminativo, la quale è stata riportata nel corpo R.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 255 mappale 24 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 10090, - reddito agrario: 23,45, - reddito domenicale: 28,66.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 24 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 9589,00 vermentino impiantato anno 2008;
tutto il vino presente nella p.lla 24 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a ...*omissis*... foglio 255 mappale 25 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 17760, - reddito agrario: 70,71, - reddito dominicale: 113,97. Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 25 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 16707,00 vermentino impiantato anno 2008;
tutto il vino presente nella p.lla 25 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

VIGNETO CORPO N

Vigneto ubicato distaccato rispetto alla posizione planimetrica del centro aziendale (cantina di trasformazione) al quale si accede transitando la strada provinciale Bagnorese con forma geometrica abbastanza regolare che permette la destinazione a vigneto produttivo diviso dalla strada vicinale di "San Lorenzo", censito in catasto terreni Comune di Orvieto al foglio 255 particella n. 13-14-24-25 della superficie catastale di ha 04.89.42 anno di impianto 2005-2008 superficie vitata pari a 04.22.34.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.3.00 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali metallici dell'altezza di circa cm 180 dal terreno di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 5,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni.

Vitigno impiantato grechetto bianco, trebbiano bianco, verdello bianco, carnaiolo bianco, sangiovese nero, vermentino bianco, malvasia bianco.

Posizionato lungo il pendio naturale con declivio del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona e da questa immesse nei fossi di zona.

Il vigneto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, a margine di tale vigneto risulta essere stato realizzato un piano di carico, inoltre è da osservare l'esposizione solare normale visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (nord-est)

Vedi planimetria Allegato 2 colore blu e foto 147-148-149-150-151-152;

- O. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 249 mappale 71 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100, - reddito agrario: 10,41, - reddito domenicale: 12,01.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 71 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 800,00 viogner impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 25 è DOC.
Si precisa che la restante superficie della p.lla 71 è incolta e pertanto verrà creato un corpo a parte per attribuire un valore di mercato.
Sulla stessa p.lla insiste una superficie con cultura incolta, la quale è stata inserita nel corpo S.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 249 mappale 72 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6020, - reddito agrario: 13,99, - reddito domenicale: 17,10.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 72 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 5766,00 viogner impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 72 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 249 mappale 92 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4800, - reddito agrario: 11,16, - reddito domenicale: 13,63.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 92 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 4198,00 viogner impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 72 è DOC.
Si precisa che per l'attribuzione del valore di mercato della medesima p.lla si terrà conto della superficie catastale riportata in visura, la stessa risulta essere maggiore rispetto alle superfici vitate sopra riportate, poichè all'interno della superficie catastale sono riportate tutte le aree e spazi di manovra facenti parti del vigneto stesso.

- terreni: intestata a ...*omissis*... foglio 249 mappale 93 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360, - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: la p.lla 93 è composta da vigneto con le varietà sotto riportate;
mq 1513,00 viogner impiantato anno 2007;
tutto il vino presente nella p.lla 93 è DOC.
Si precisa che sulla particella insiste una superficie di circa 2860,00 con coltura di uliveto, la quale verrà calcolata in un corpo a parte al fine di attribuire un corretto valore di mercato.
Si precisa inoltre che per il calcolo del valore di mercato riguardante la superficie con coltura vigneto sarà tenuto conto della superficie catastale detratta la superficie con coltura uliveto.
La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.
Sulla stessa p.lla insiste una superficie con coltura uliveto, la quale è stata inserita nel corpo Q.

VIGNETO CORPO O

Vigneto ubicato distaccato rispetto alla posizione planimetrica del centro aziendale (cantina di trasformazione) al quale si accede transitando la strada provinciale Bagnorese, con forma geometrica regolare idoneo per un impianto di vigneto produttivo, censito in catasto terreni Comune di Orvieto al foglio 249 particella n. 71/parte-72-92- 93/parte della superficie catastale di ha 01.39.95 anno di impianto 2007 superficie vitata pari a 01.22.77.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.3.00 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali metallici dell'altezza di circa cm 180 dal terreno di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 5,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni.

Vitigno impiantato viogner bianco.

Posizionato lungo il pendio naturale con declivio del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona e da questa immesse nei fossi di zona (fosso di San Lorenzo).

Il vigneto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (est).

Vedi planimetria Allegato 2 colore verde chiaro e foto 153-154-155-156-157-158;

- P.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (bosco) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 109 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 4720, - reddito agrario: 1,46, - reddito domenicale: 7,31.

Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 197 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 37576, - reddito agrario: 11,64, - reddito domenicale: 58,22.

Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 306 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 71600, - reddito agrario: 240,36, - reddito domenicale: 277,34.

Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

Note:

La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.

terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 80 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3750, - reddito agrario: 6,39, - reddito domenicale: 14,78.

Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

Note:

La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.

Si precisa che la medesima p.lla ha in luogo due diverse colture, pertanto la stessa è stata riportata anche sul corpo L in qualità di vigneto.

BOSCO CORPO P

Bosco 1

Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione bosco a diretto confine con la cantina di trasformazione il tutto distinto in catasto terreni comune di Orvieto al foglio 250 particelle 109-197 della superficie di Ha 04.22.96. risulta essere un bosco costituito essenzialmente da roverella e cerro, con ormai molti anni trascorsi dal suo ultimo taglio che lo rende quasi idoneo per il taglio successivo, si presenta con suolo in pendenza ma non presenta particolari problemi per dare corso al suo taglio e il trasporto del legname ricavato con utilizzo dei moderni mezzi, presenta di sicuro idonee aree per lo stoccaggio del legname prima della sua lavorazione.

Vedi planimetria Allegato 2 colore verde e foto 159-160;

Bosco 2

Trattasi di un appezzamento di terreno bosco ubicato tra la strada vicinale di "Carraia", strada vicinale di "Lubriano" e strada Comunale di "Carriola" il tutto distinto in catasto terreni comune di Orvieto al foglio 250 particella 306-80 della superficie di Ha 07.46.00 risulta essere un bosco costituito essenzialmente da roverella e cerro, che risulta tagliato da pochissimo tempo vista la sua cacciata attuale, si presenta con suolo in pendenza ma non presenta particolari problemi per dare corso al suo taglio e il trasporto del legname ricavato con utilizzo dei moderni mezzi, presenta di sicuro idonee aree per lo stoccaggio del legname prima della sua lavorazione.

Vedi planimetria Allegato 2 colore verde e foto-161-162;

- Q.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (uliveto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 53 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490, - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

Note:

La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.

Si precisa che sulla stessa p.lla insiste una superficie con coltura seminativo, pertanto la stessa è stata riportata nel corpo R.

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 249 mappale 93 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360, - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

Note:

La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.

Sulla medesima p.lla insiste una superficie con coltura vigneto, la quale è stata riportata nel corpo O.

ULIVETO CORPO Q

Uliveto 1

Trattasi di un modesto appezzamento di uliveto posto a margine esterno dell'azienda con accesso dalla strada provinciale Bagnorese distinto in catasto terreni al foglio 250 Comune di Orvieto particella 53/parte superficie destinata a uliveto pari a circa mq 9450,00 con filari equidistanti e piante di olivo ad interasse costante, con buona manutenzione sia delle varie piante sia del terreno sottostante di forma pressoché pianeggiante con leggero declino verso valle.

L'uliveto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, l'allontanamento delle acque meteoriche avviene utilizzando la rete captativa esistente inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (sud-ovest).

Vedi planimetria Allegato 2 colore magenta e foto 163-164;

Uliveto 2

Trattasi di un modesto appezzamento di uliveto posto a margine esterno dell'azienda con accesso da altri terreni della stessa proprietà distinto in catasto terreni al foglio 249 Comune di Orvieto particella 93/parte superficie destinata a uliveto pari a circa mq 3985,00 con piante di olivo in ordine sparso che necessitano di potatura e sistemazione, terreno sottostante di forma pressoché pianeggiante con leggero declino verso valle.

L'uliveto risulta sprovvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, l'allontanamento delle acque meteoriche avviene utilizzando la rete captativa esistente inoltre è da osservare l'esposizione solare buona visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (sud-est).

Vedi planimetria Allegato 2 colore magenta e foto 165-166;

R. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (seminativo) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 53 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490, - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note:
La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.
Si precisa che sulla stessa p.lla insiste una superficie con coltura seminativo, pertanto la stessa è stata riportata nel corpo R.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 132 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1330, - reddito agrario: 7,56, - reddito domenicale: 12,79.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note:
La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 159 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3360, - reddito agrario: 17,48, - reddito domenicale: 28,30.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note:
La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 54 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27810, - reddito agrario: 182,39, - reddito domenicale: 341,34.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note:
La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 146 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 19820, - reddito agrario: 107,48, - reddito domenicale: 158,66.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
- terreni: intestata a **...omissis...** foglio 250 mappale 161 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 480, - reddito agrario: 2,60, - reddito domenicale: 3,84.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 255 mappale 14 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170, - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;

Note:

La stessa particella presente colture diverse all'interno della visura catastale, la quale però non è attendibile rispetto allo stato reale dei luoghi, pertanto della medesima visura catastale verrà presa in considerazione solo la superficie e non la coltura del terreno riportata.

Si precisa che sulla stessa p.lla insiste una superficie con cultura vigneto, pertanto la stessa è stata riportata nel corpo N.

CORPO R SEMINATIVI

Seminativo 1

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato limitrofo al vigneto corpo M con accesso dalla strada poderale di proprietà dell'azienda medesima, il tutto distinto in catasto terreni Comune di Orvieto Foglio 250 particelle 54-146-161-132-159 e 53/parte della superficie di Ha 06.30.90 idoneo per poter seminare delle granaglie di vario genere, le varie lavorazioni possono essere eseguite con le macchine operatrici moderne vista la sua morfologia non presenta nessuna problematica di tipo particolare.

E' da notare che da una analisi conoscitiva con la proprietà il terreno attualmente si presenta come seminativo ma da notizie dell'affittuaria, il predetto terreno dovrà essere impiantato con vitigni nel corso dell'anno 2017, pertanto il valore che oggi viene valutato potrebbe subire un incremento consistente a seguito del suo reimpianto, si precisa che le autorizzazioni per l'impianto sono in corso di definizione.

Vedi planimetria Allegato 2 colore e foto 167-168-169-170-172-174;

Seminativo 2

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno ubicato limitrofo al vigneto corpo N con accesso dai terreni di proprietà dell'azienda medesima, il tutto distinto in catasto terreni Comune di Orvieto Foglio 255 particella 14/parte della superficie di mq 2250,00 idoneo per poter seminare delle granaglie di vario genere, le varie lavorazioni possono essere eseguite con le macchine operatrici moderne, vista la sua morfologia non presenta nessuna problematica di tipo particolare.

Vedi planimetria Allegato 2 colore e foto 171-173;

- S. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (incolto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 249 mappale 71 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100, - reddito agrario: 10,41, - reddito dominicale: 12,01.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: Sulla stessa p.lla insiste una superficie con cultura vigneto, la quale è stata inserita nel corpo O.
- terreni: intestata a *...omissis...* foglio 255 mappale 82 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000, - reddito agrario: 67,40, - reddito dominicale: 82,37.
Coerenze: stessa proprietà su più lati, altra proprietà su un lato;
Note: La presente superficie si trova a ridosso del vigneto Corpo L, attraversata dal fosso "Mignattaro"

INCOLTO CORPO S

Incolto 1

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno che si trova limitrofo al vigneto corpo O distinto in catasto terreni Comune di Orvieto foglio 249 particella 71/parte della superficie di circa mq 2300,00 si presenta con uno stato di abbandono.

Incolto 2

Trattasi di un appezzamento di terreno che si trova limitrofo al vigneto corpo L distinto in catasto terreni Comune di Orvieto foglio 255 particella 82/parte della superficie di circa mq 10620,00 si presenta con uno stato di abbandono, si precisa che limitrofo alla rata di terreno incolto ha il suo corso il fosso "Mignattaro".

Vedi planimetria Allegato 2 colore grigio e foto 175-176-177-178;

- T.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vigneto sovrastante cantina sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *...omissis...* foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo A riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la lavorazione del vino.

VIGNETO SOVRASTANTE CANTINA CORPO T

Trattasi di un appezzamento di vigneto reimpiantato dopo la realizzazione della cantina di trasformazione, in quanto si trova posizionato proprio sopra il solaio di copertura della cantina medesima, risulta essere distinto in catasto terreni comune di Orvieto al foglio 250 particella 312/parte per una superficie di circa mq 8630,00.

L'intero impianto si presenta in filari posti a ml.3.00 di distanza gli uni dagli altri, con vitigni equidistanti a ml.1,00 sorretti da idoneo sistema di pali metallici dell'altezza di circa cm 180 dal terreno di adeguata sezione posizionati lungo i filari a ml. 5,00, ove trovano posizioni in vari ricorsi i vari fili zincati atti a sorreggere i vitigni.

Vitigno impiantato

Posizionato sopra il solaio di copertura con lieve declivio del terreno verso valle elimina di fatto tutti i vari fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, acque che con corretta captazione mediante utilizzo delle idonee scoline presenti vengono convogliate nella rete superficiale della zona.

Il vigneto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (est-ovest).

Vedi planimetria Allegato 3 colore verde e foto 179-180-181;

- U. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno uliveto sovrastante cantina sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo A riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la lavorazione del vino.

ULIVETO SOVRASTANTE LA CANTINA CORPO U

Trattasi di un modesto appezzamento di uliveto posto parte sovrastante al solaio di copertura della cantina e parte adiacente l'area limitrofa della cantina medesima a confine con la strada Comunale distinto in catasto terreni al foglio 250 Comune di Orvieto particella 312/parte superficie destinata a oliveto pari a circa mq 2440,00 con filari equidistanti e piante di olivo ad interasse costante, con buona manutenzione sia delle varie piante sia del terreno sottostante di forma pressoché pianeggiante con leggero declino verso valle.

L'uliveto risulta provvisto di idonee zone di passaggio delle varie macchine operatrici che servono durante il susseguirsi delle varie lavorazioni, l'allontanamento delle acque meteoriche avviene utilizzando la rete captativa esistente inoltre è da osservare l'esposizione solare ottima visto la sua ubicazione rispetto ai punti cardinali (sud-ovest). Si precisa che sulla stessa area oltre alle piante di olivo sono presenti alcune piante da frutto.

Vedi planimetria Allegato 3 colore blu e foto 182-183-184;

- V. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno aree a verde circostanti lo stabilimento enologico sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...*omissis*... foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo A riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la lavorazione del vino.

Trattasi di aree contigue al manufatto principale, si presentano in leggero declino, con scarpate di raccordo tra le varie rampe e piazzale e la quota superiore del terreno limitrofo, ricoperte di vegetazione di vario genere, quali arbusti di piccole dimensioni ed essenze verdi di vario genere.

Vedi planimetria Allegato 3 colore magenta e foto 191-192-193;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autostrada (15), superstrada (40), ferrovia (10).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **...omissis...** in forza di un contratto di affitto stipulato in data 09/10/2012 con scadenza in 09/10/2027. registrato a Orvieto in data 19/12/2012 ai nn. 1554. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

SERVITU' DI INEDIFICABILITA' derivante da SCRITTURA PRIVATA a favore di **...omissis...** a firma di DOTT. NOT. ARRIVI FABIO in data 05/12/2014 ai nn. REP. 38788/15384 trascritto a TERNI in data 15/12/2014 ai nn. REG. PART. 8161 PRESENTAZIONE 33

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 313 foglio 250 nel comune di ORVIETO per una superficie di 4780 a firma di DOTT. NOT. ARRIVI FABIO in data 23/07/2015 ai nn. 39436/15857 trascritto a TERNI in data 27/07/2015 ai nn. REG. PART. 5026 PRESENTAZIONE 36 - il presente vincolo costituisce l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione ad uso agricolo dei manufatti riportati sulla p.lla 313 per un tempo di quindici anni dalla data di ultimazione lavori, l'obbligazione anzidetta non può essere cancellata senza il consenso del comune di Orvieto.

Atto di Asservimento a favore del mappale 313 foglio 250 nel comune di ORVIETO per una superficie di 280.836,00 a firma di DOTT. NOT. ARRIVI FABIO in data 23/07/2015 ai nn. 39436/15857 trascritto a TERNI in data 27/07/2015 ai nn. REG. PART. 5025 PRESENTAZIONE 35 - il presente vincolo costituisce l'obbligo di inedificabilità sui terreni riportati nel quadra B della visura ipotecaria, a vantaggio dei manufatti ubicati sulla p.lla 313, l'obbligazione anzidetta non può essere cancellata senza il consenso del comune di Orvieto..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **...omissis...**, a firma di TRIBUNALE DI ORVIETO in data 20/12/2012 ai nn. 295 iscritto a TERNI in data 28/12/2012 ai nn. REG. PART. 1446 PRESENTAZIONE 76

importo ipoteca: 320.000,00

importo capitale: 288.918,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **...omissis...**, a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 15/11/2013 ai nn. 8897 iscritto a TERNI in data 07/01/2014 ai nn. REG. PART. 5 PRESENTAZIONE 2

importo ipoteca: 25.000,00

importo capitale: 12.535,72

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ...*omissis*... a firma di TRIBUNALE DI ORVIETO in data 03/08/2013 ai nn. 926 iscritto a TERNI in data 14/08/2013 ai nn. REG. PART. 926 PRESENTAZIONE 12

importo ipoteca: 130.000,00, importo capitale: 93.951,96

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ...*omissis*... a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/04/2016 ai nn. 1049/2016 trascritto a TERNI in data 09/05/2016 ai nn. REG. PART. 3176 PRESENTAZIONE 1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: All'interno del locale Magazzino adiacente la Tinaia Corpo A è riportato un tramezzo che in luogo non è presente. regolarizzabili mediante SCIA ai sensi della L.R. 1/2015 Si dovrà procedere alla consegna della Scia presso il Comune di Orvieto, ad approvazione della stessa si dovrà presentare variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

Presentazione SCIA e relativa variazione catastale: €1.500,00

Oneri totali: €1.500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Adiacente ai basamenti in cls per l'alloggiamento delle cisterne, trova posizione un manufatto costituito da struttura in ferro zincato con pilastri e travi in acciaio, chiuso su tre lati per mezzo di pannelli metallici e con copertura in pannello metallico avente una superficie di circa mq. 43,55 con altezza di circa ml 6,50.

Tale manufatto non risulta essere autorizzato da nessun titolo abilitativo e che pertanto necessita di un Permesso a Costruire in sanatoria, da un controllo effettuato presso gli atti del Comune di Orvieto però, risulta che la superficie coperta edificabile rimanente alla proprietà, in base al Permesso di Costruire in sanatoria presentato per sanare i Corpi G (capannoni in ferro e pvc), risulta essere pari a circa mq 20,00 e che pertanto non si riesce a soddisfare tutta la superficie attualmente realizzata del manufatto che come prima descritto è pari a circa mq 43,55.

Per la risoluzione di tale problematica si può fare riferimento al reperimento di cubature mediante regolare acquisizione come già avvenuto (vedasi atto di costituzione servitù Rep. 38788 del 05/12/2014 a firma Dott. Not. Arrivi Fabio).

Successivamente si può procedere alla richiesta di permesso a costruire in sanatoria con addebito

delle relative spese sia nei confronti dell'amministrazione Comunale, sia per quanto concerne la parte tecnica, le quali sono riportate nella voce spese tecnica della relazione.

regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) spese tecniche permesso in sanatoria: €2.500,00

redazione e consegna tipo mappale ed accatastamento : €1.500,00

Oneri totali: €4.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I capannoni oggetto di sanatoria riportati nel Corpo G non sono stati riportati in mappa ed accatastati presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni regolarizzabili mediante Redazione e consegna di tipo mappale ed accatastamento

Redazione e consegna di tipo mappale e frazionamento: €2.500,00

Oneri totali: €2.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...*omissis*... proprietario dal 21/11/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Arrivi Fabio in data 21/11/2012 ai nn. Rep. 36431/13655 trascritto a Terni in data 23/11/2012 ai nn. Reg. Part. 8851 Presentazione N.10 Il presente atto riguarda il conferimento in società ...*omissis*... di tutti i beni censiti al Fog. 249,250,255 del Comune di Orvieto, acquistati in precedenza dal Sig. ...*omissis*...

6.2 Precedenti proprietari:

...*omissis*... proprietario dal 12/09/2006 al 21/11/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. De Rossi Antonio Felice in data 12/09/2016 ai nn. Rep. 18755/3174 trascritto a Terni in data 27/09/2016 ai nn. Reg. Part. 7893 Presentazione N.14 Il presente atto riguarda immobili del Fog. 249 e Fog. 255 del Comune di Orvieto

...*omissis*... proprietario dal 18/07/2006 al 21/11/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. De Rossi Antonio Felice in data 18/07/2006 ai nn. Rep. 18592/3133 trascritto a Terni in data 02/08/2006 ai nn. Reg. Part. 6353 Presentazione N.30 Il presente atto riguarda immobili del Fog. 250 del Comune di Orvieto

...*omissis*... proprietario da data antecedente il ventennio al 18/07/2016 in forza di atto di compravendita a firma di DOTT. NOT. ANTONELLI in data 27/03/1987 ai nn. REP. trascritto a TERNI in data 17/04/1987 ai nn. NUM. 3551/2833 l'atto riguarda le p.lle 61 (ora 312) e 161 del Fog. 250

...*omissis*... proprietario da data antecedente il ventennio al 09/01/2001 in forza di atto di compravendita a firma di DOTT. NOT. GUERRIERI in data 04/03/1971 ai nn. REP. 97052 trascritto a PERUGIA in data 24/03/1971 ai nn. NUM. 1249 il presente atto riguarda le p.lle 58-62-64-65-66-80-81 (ora 306/307) -82-86-109-141-150-151-197 e 147 (ora 313/312) del Fog. 250

...*omissis*... proprietario dal 09/01/2001 al 18/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma di DOTT. NOT. PONGELLI ALESSANDRO in data 09/01/2001 ai nn. REP. 50069 trascritto a TERNI in data 05/02/2001 ai nn. NUM. 1165 il presente atto riguarda le p.lle 58-62-64-65-66-80-81 (ora 306/307) -82-86-109-141-150-151-197 e 147 (ora 313/312) del Fog. 250

...*omissis*... proprietario da data antecedente il ventennio al 05/01/1985 in forza di atto di compravendita a firma di DOTT. NOT. ANTONELLI in data 05/01/1985 ai nn. REP. 16261 trascritto a TERNI in data 24/01/1985 ai nn. NUM. 124 l'atto riguarda le p.lle 21-167-54-133-146-169-171-37-51-52-53-159 del Fog. 250

...*omissis*... proprietario da data antecedente il ventennio al 14/02/1997 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO in data 14/02/1997 ai nn. NUM. 9/302 trascritto a TERNI in data 31/05/1997 ai nn. NUM. 4864/3640 la successione riguarda le p.lle 71-72-92-93 del Fog. 249 e p.lle 25-13-14-24 del Fog. 255

...*omissis*... proprietario dal 10/06/2003 al 12/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma di DOTT. NOT. FRAGOMENI GIANNI in data 10/06/2003 ai nn. REP. 27483 trascritto a TERNI in data 01/07/2003 ai nn. NUM. 6963 l'atto riguarda le p.lle 71-72-92-93 del Fog. 249 e p.lle 25-24-13-14 del Fog. 255

Tali dati sono stati reperiti dalla relazione notarile a firma Dott. Not. Candore Carmelo

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P. di Costruire N. 180 del 30/06/2008 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso agricolo destinato a cantina vinicola intestata a **...omissis...** Permesso di Costruire presentata in data 21/06/2008- n. prot. 0493 rilasciata in data 30/06/2008- n. prot. 180

P.E. n. P. di Costruire N. 292 del 18/11/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso agricolo destinato a cantina vinicola intestata a **...omissis...** Permesso di Costruire presentata in data 24/03/2009- n. prot. 0192 rilasciata in data 18/11/2009- n. prot. 292

P.E. n. P. di Costruire N. 134 del 26/04/2011 per lavori di Realizzazione di complesso agricolo destinato a cantina vinicola intestata a **...omissis...** Permesso di Costruire presentata in data 08/03/2011- n. prot. 0142 rilasciata in data 26/04/2011- n. prot. 134 l'igibilità è stata rilasciata in data 28/06/2011- n. prot. 21667

P.E. n. P. di Costruire in sanatoria N. 72 del 13/09/2016 e successive varianti per lavori di Realizzazione di manufatti prefabbricati intestata a **...omissis...** nel nome del Presidente **...omissis...** Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 presentata in data 02/07/2014- n. prot. 0370 rilasciata in data 13/09/2016- n. prot. 72 Per l'ufficiale ritiro della pratica prima descritta è necessario consegnare al Comune diritti di segreteria per un importo pari ad €588,00 oltre una marca da bollo da 16,00 €

Descrizione **cantina principale zona di lavorazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina principale zona di lavorazione sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo A riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la lavorazione del vino.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 9,45-8,77-7,00.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata a zona di lavorazione e stoccaggio dei vini

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
zona tecnica serbatoi	Sup. reale netta	260,60	1,00	260,60
locale tinaia	Sup. reale netta	1.238,14	1,00	1.238,14
locale tinaia	Sup. reale netta	30,22	1,00	30,22
magazzino	Sup. reale netta	321,96	1,00	321,96
magazzino	Sup. reale netta	497,32	1,00	497,32
magazzino	Sup. reale netta	332,44	1,00	332,44
	Sup. reale netta	2.680,68		2.680,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Scale:

tipologia: interna, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pareti esterne:

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

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio:

tipologia: anello interno, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **magazzino zona interrata** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino zona interrata sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo B riguarda la parte del complesso cantina dove avviene il deposito dei materiali necessari all'utilizzo e stoccaggio dei vini.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50-3,60.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata a magazzino con accesso da rampa esterna

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino interrato	Sup. reale netta	41,09	1,00	41,09
magazzino interrato	Sup. reale netta	83,53	1,00	83,53
magazzino interrato	Sup. reale netta	227,10	1,00	227,10
magazzino interrato	Sup. reale netta	232,98	1,00	232,98
magazzino interrato	Sup. reale netta	35,37	1,00	35,37
magazzino interrato	Sup. reale netta	180,75	1,00	180,75
	Sup. reale netta	800,82		800,82

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Copertura:

tipologia: piana, materiale: c.a. con sovrastante terreno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Descrizione **magazzino locali spogliatoio** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino locali spogliatoio sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo C riguarda la parte del complesso cantina dove sono presenti gli spoiatoio degli operai e la relativa mensa.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,20-3,55.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata a magazzino, locale spogliatoio operai e locale mensa

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale mensa	Sup. reale netta	35,65	1,00	35,65
spogliatoio 1	Sup. reale netta	28,31	1,00	28,31
spogliatoio 2	Sup. reale netta	34,75	1,00	34,75
bagni	Sup. reale netta	35,53	1,00	35,53
corridoio	Sup. reale netta	12,75	1,00	12,75
magazzino	Sup. reale netta	79,90	1,00	79,90
magazzino	Sup. reale netta	83,72	1,00	83,72
vano scala	Sup. reale netta	18,77	1,00	18,77
	Sup. reale netta	329,38		329,38

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: acciaio, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **locale centrale termica** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale centrale termica sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo D riguarda la parte del complesso cantina dove si trovano ubicati gli impianti.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,46.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata a centrale termica dell'immobile complessivo

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
centrale termica	Sup. reale netta	24,05	1,00	24,05
	Sup. reale netta	24,05		24,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **locale uffici, laboratorio ed amministrazione** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale uffici, laboratorio ed amministrazione sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo E riguarda la parte del complesso cantina dove viene svolta la parte amministrativa, reception e laboratorio di analisi vini.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata ad ufficio amministrativi, laboratori per analisi vini e reception

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio piano terra	Sup. reale netta	28,57	1,00	28,57
reception piano terra	Sup. reale netta	35,78	1,00	35,78
bagno piano terra	Sup. reale netta	8,38	1,00	8,38
ufficio piano terra	Sup. reale netta	25,77	1,00	25,77
disimpegno piano terra	Sup. reale netta	14,61	1,00	14,61
sottoscala piano terra	Sup. reale netta	4,44	0,70	3,11
sala attesa piano terra	Sup. reale netta	35,46	1,00	35,46
ufficio 1 piano primo	Sup. reale netta	29,56	1,00	29,56
ufficio 2 piano primo	Sup. reale netta	24,60	1,00	24,60
ufficio 3 piano primo	Sup. reale netta	29,53	1,00	29,53
ufficio amministrazione piano primo	Sup. reale netta	21,60	1,00	21,60
disimpegno piano primo	Sup. reale netta	20,84	1,00	20,84
corridoio piano primo	Sup. reale netta	7,90	1,00	7,90
locale fotocopie piano primo	Sup. reale netta	5,38	1,00	5,38
bagni piano primo (zona uffici)	Sup. reale netta	13,08	1,00	13,08
magazzino piano primo	Sup. reale netta	11,46	1,00	11,46
magazzino piano primo	Sup. reale netta	10,79	1,00	10,79
sottoscale piano primo	Sup. reale netta	5,59	0,70	3,91
disimpegno piano primo	Sup. reale netta	29,07	1,00	29,07
sala polivalente piano primo	Sup. reale netta	45,77	1,00	45,77
magazzino piano primo	Sup. reale netta	13,68	1,00	13,68
ripostiglio, disimpegno piano primo	Sup. reale netta	5,23	1,00	5,23
laboratorio piano primo	Sup. reale netta	13,87	1,00	13,87
sala riunioni piano primo	Sup. reale netta	23,12	1,00	23,12
bagni piano primo (zona riunioni)	Sup. reale netta	18,18	1,00	18,18
portico esterno piano primo	Sup. reale netta	30,72	1,00	30,72
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	16,96	1,00	16,96
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	17,12	1,00	17,12
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	20,16	1,00	20,16
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	24,86	1,00	24,86
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	16,84	1,00	16,84
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	17,13	1,00	17,13
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	Sup. reale netta	17,22	1,00	17,22
disimpegno piano secondo	Sup. reale netta	7,83	1,00	7,83
bagni piano secondo	Sup. reale netta	14,07	1,00	14,07
vano scala piano secondo	Sup. reale netta	9,66	1,00	9,66
terrazzo scoperto piano secondo	Sup. reale netta	58,99	1,00	58,99
terrazza scoperta piano secondo	Sup. reale netta	73,31	1,00	73,31
ripostiglio piano primo	Sup. reale netta	50,40	1,00	50,40
Sup. reale netta		857,53		854,52

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi e sottocoppi anticati, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **locali di degustazione** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali di degustazione sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo F riguarda la parte del complesso cantina dove viene eseguita la degustazione del vino.

L'edificio è stato costruito nel 2008-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Si va a descrivere la porzione di unità immobiliare destinata alla degustazione dei vini

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sala degustazioni	Sup. reale netta	102,28	1,00	102,28
angolo cottura	Sup. reale netta	13,85	1,00	13,85
bagni	Sup. reale netta	8,02	1,00	8,02
	Sup. reale netta	124,15		124,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno/cucina, materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **capannoni prefabbricati in ferro e pvc** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannoni prefabbricati in ferro e pvc sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto terreni/fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312-313.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo G riguarda due capannoni prefabbricati in ferro e pvc che sono stati oggetto di sanatoria regolarmente rilasciata dal Comune di Orvieto al Num. 72 del 13/09/2016, la quale deve alla data odierna ancora essere ritirata e che per il ritiro della stessa si dovranno versare i diritti di segreteria pari ad €588,00 oltre una marca da bollo da €16,00.

Inoltre alla data odierna i due capannoni non risultano inseriti in mappa e censiti al catasto urbano, pertanto al fine di regolarizzare il tutto si dovrà procedere alla redazione di tipo mappale e relativo accatastamento per un costo pari a circa €2500,00.

L'edificio è stato costruito nel 2016.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa H max 7,00 H min 4,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannoni/magazzini rimessa attrezzi	Sup. reale netta	1.125,00	1,00	1.125,00
	Sup. reale netta	1.125,00		1.125,00

Accessori:

Descrizione **piazzi esterni ed aree di manovra in cls** di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piazzali esterni ed aree di manovra in cls sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312-313**
Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati
Note: il corpo H riguarda i piazzali esterni cementati e le relative rampe di accesso ai locali, i quali risultano eseguiti con calcestruzzo con finitura industriale al fine di permettere il passaggio e le manovre di qualsiasi mezzo meccanico necessario alla lavorazione e stoccaggio dei vini.
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 133 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 290, - reddito agrario: 0,15, - reddito domenicale: 0,37.**
Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati
Note: Tale immobile consiste in una strada asfaltata di passaggio attraverso le proprietà che si collega con la strada ponderale adiacente il seminativo 1 corpo R, la quale risulta anchessa asfaltata

L'edificio è stato costruito nel 2008/2010.

Si precisa che sul piazzale esterno del complesso enologico è presente, adiacente ai basamenti in cls per alloggiamento silos, come riportato nella planimetria "Allegato N.3", una tettoia in acciaio la quale non risulta essere autorizzata in nessuna pratica urbanistica in atti presso il Comune di Orvieto e la quale non ha, in base alle vigenti normative in materia urbanistica, possibilità di essere sanata.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piazzi interno di servizio	Sup. reale netta	872,00	1,00	872,00
piazzale esterno di manovra e accesso	Sup. reale netta	8.000,00	1,00	8.635,00
rampa di accesso a deposito piano terra limitrofo alla cantina principale (corpo B)	Sup. reale netta	560,00	1,00	560,00
passaggio carrabile	Sup. reale netta	71,50	1,00	71,50
piazzale esterno in cls adiacente capannoni metallici (corpo G)	Sup. reale netta	6.240,00	1,00	7.240,00
p.lla 133 strada asfaltata	Sup. reale netta	290,00	1,00	290,00
	Sup. reale netta	16.033,50		16.033,50

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Accessori:

H.1. locale tecnici a diretto servizio è posto al piano terra.
dell'attività (locale idrico-locale quadriSviluppa una superficie complessiva di 8,75 elettrici):

H.2. locale accessorio per pesa autocarri e/o è posto al piano terra.
varie: Sviluppa una superficie complessiva di 15,00

Descrizione **basamenti per silos, aree tramogge e rampe di collegamento** di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di basamenti per silos, aree tramogge e rampe di collegamento sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo I riguarda i basamenti eseguiti in calcestruzzo atti al sostenimento ed al posizionamento dei silos dove viene alloggiato il vino.

L'edificio è stato costruito nel 2008/2010.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
basamenti in cls per silos	Sup. reale netta	198,45	1,00	198,45
rampa di accesso agli scarti di lavorazione basamento	Sup. reale netta	186,30	1,00	226,05
locale tramogge per lavorazioni uve basamento	Sup. reale netta	216,00	1,00	259,00
zona deposito materiale di risulta uve	Sup. reale netta	207,84	1,00	237,90
	Sup. reale netta	808,59		808,59

Accessori:

Descrizione **capannone in ferro e lamiera** di cui al punto **J**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in ferro e lamiera sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 307 subalterno 1, categoria d/10, - rendita: 504.

Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

Note: il corpo J riguarda un capannone in ferro e lamiera posizionato nel lato opposto all'ingresso del complesso vinicolo, il quale dalle dichiarazioni riportate sulle visure ipotecarie e sull'atto di acquisto del medesimo, risulta edificato antecedentemente l'anno 1967.

Lo stesso capannone alla data odierna risulta essere per circa l'80% molto faticante visto che ha subito dei danni causati da un incendio.

L'edificio è stato costruito nel 2008/2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa H max 4,86 H min 4,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone in ferro e lamiera	Sup. reale netta	128,10	1,00	128,10
	Sup. reale netta	128,10		128,10

Accessori:

J.1. corte: è posto al piano terra. Sviluppa una superficie complessiva di 851,90

Descrizione **terreno agricolo (vigneto)** di cui al punto **K**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 58 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8360, - reddito agrario: 19,43, - reddito domenicale: 23,75.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 62 qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 34290, - reddito agrario: 123,97, - reddito domenicale: 132,82.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 86 qualità semin., classe 4, superficie catastale 27040, - reddito agrario: 62,84, - reddito domenicale: 76,81.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 65 qualità semin., classe 3, superficie catastale 15930, - reddito agrario: 53,48, - reddito domenicale: 61,70.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 66 qualità semin., classe 4, superficie catastale 44010, - reddito agrario: 102,28, - reddito domenicale: 125,01.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 141 qualità semin-uliv, classe 3, superficie catastale 270, - reddito agrario: 0,69, - reddito domenicale: 1,05.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 151 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 560, - reddito agrario: 1,39, - reddito domenicale: 1,8.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 150 qualità semin-bosco, classe 3, superficie catastale 980, - reddito agrario: 3,04, - reddito domenicale: 3,61.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 64 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9500, - reddito agrario: 19,63, - reddito domenicale: 36,80.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 58 pinot grigio	Sup. reale lorda	2.705,00	1,00	2.705,00
p.lla 58 viogner bianco	Sup. reale lorda	5.655,00	1,00	5.655,00
p.lla 62 barbera nero	Sup. reale lorda	3.373,00	1,00	3.373,00
p.lla 62 pinot grigio	Sup. reale lorda	9.556,00	1,00	9.556,00
p.lla 62 vermentino bianco	Sup. reale lorda	3.373,00	1,00	3.373,00
p.lla 62 viogner bianco	Sup. reale lorda	17.988,00	1,00	17.988,00
p.lla 86 barbera nero	Sup. reale lorda	16.972,00	1,00	16.972,00
p.lla 86 pinot bianco	Sup. reale lorda	10.068,00	1,00	10.068,00
p.lla 65 barbera	Sup. reale lorda	2.019,00	1,00	2.019,00
p.lla 65 pinot grigio	Sup. reale lorda	13.854,00	1,00	13.854,00
p.lla 65 viogner	Sup. reale lorda	57,00	1,00	57,00
p.lla 66 barbera	Sup. reale lorda	22.861,00	1,00	22.861,00
p.lla 66 pinot bianco	Sup. reale lorda	21.149,00	1,00	21.149,00
p.lla 141 pinot grigio	Sup. reale lorda	270,00	1,00	270,00
p.lla 151 pinot bianco	Sup. reale lorda	560,00	1,00	560,00
p.lla 150 pinot grigio	Sup. reale lorda	980,00	1,00	980,00
p.lla 64 vermentino	Sup. reale lorda	9.500,00	1,00	9.500,00
	Sup. reale lorda	140.940,00		140.940,00

Accessori:

K.1. impianto di irrigazione vigneto:

Descrizione **terreno agricolo (vigneto)** di cui al punto **L**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 82 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000, - reddito agrario: 67,40, - reddito domenicale: 82,37.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 80 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 755, - reddito agrario: 5,46, - reddito domenicale: 10,14.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 82 vermentino	Sup. reale lorda	18.380,00	1,00	18.380,00
p.lla 80 vermentino	Sup. reale lorda	750,00	1,00	750,00
	Sup. reale lorda	19.130,00		19.130,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (vigneto)** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 21 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1420, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 2,20.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 37 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5990, - reddito agrario: 39,87, - reddito domenicale: 71,93.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 51 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15250, - reddito agrario: 99,16, - reddito domenicale: 185,71.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 52 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 10160, - reddito agrario: 22,93, - reddito domenicale: 35,35.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 167 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 25360, - reddito agrario: 163,62, - reddito domenicale: 288,36.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 169 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 6130, - reddito agrario: 44,32, - reddito domenicale: 82,31.**

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 171 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 12310, - reddito agrario: 89,01, - reddito domenicale: 165,30.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 21 grechetto	Sup. reale lorda	1.420,00	1,00	1.420,00
p.lla 37 grechetto	Sup. reale lorda	5.990,00	1,00	5.990,00
p.lla 51 grechetto	Sup. reale lorda	15.250,00	1,00	15.250,00
p.lla 52 grechetto	Sup. reale lorda	10.160,00	1,00	10.160,00
p.lla 167 grechetto	Sup. reale lorda	5.069,00	1,00	5.069,00
p.lla 167 trebbiano	Sup. reale lorda	15.215,00	1,00	15.215,00
p.lla 167 verdello	Sup. reale lorda	5.076,00	1,00	5.076,00
p.lla 169 grechetto	Sup. reale lorda	6.130,00	1,00	6.130,00
p.lla 171 grechetto	Sup. reale lorda	12.310,00	1,00	12.310,00
	Sup. reale lorda	76.620,00		76.620,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (vigneto)** di cui al punto **N**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 13 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 15220, - reddito agrario: 35,37, - reddito domenicale: 42,23.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 14 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170, - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 24 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 10090, - reddito agrario: 23,45, - reddito domenicale: 28,66.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 25 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 17760, - reddito agrario: 70,71, - reddito domenicale: 113,97.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 13 carnaiolo	Sup. reale lorda	307,00	1,00	307,00
p.lla 13 grechetto	Sup. reale lorda	8.480,00	1,00	8.480,00
p.lla 13 malvasia	Sup. reale lorda	2.266,00	1,00	2.266,00
p.lla 13 trebbiano	Sup. reale lorda	995,00	1,00	995,00
p.lla 13 verdello	Sup. reale lorda	3.172,00	1,00	3.172,00
p.lla 14 carnaiolo	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
p.lla 14 grechetto	Sup. reale lorda	344,00	1,00	344,00
p.lla 14 sangiovese	Sup. reale lorda	412,00	1,00	412,00
p.lla 14 trebbiano	Sup. reale lorda	5.040,00	1,00	5.040,00

Giudice Dr. Dott.sa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Dott.sa Tatta Francesca
Perito: Geom. ivano germani

p.lla 24 vermentino	Sup. reale lorda	10.090,00	1,00	10.090,00
p.lla 25 vermentino	Sup. reale lorda	17.760,00	1,00	17.760,00
	Sup. reale lorda	48.990,00		48.990,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (vigneto)** di cui al punto **O**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (vigneto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 71 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100, - reddito agrario: 10,41, - reddito domenicale: 12,01.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 72 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6020, - reddito agrario: 13,99, - reddito domenicale: 17,10.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 92 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4800, - reddito agrario: 11,16, - reddito domenicale: 13,63.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 93 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360, - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 71 viogner	Sup. reale lorda	800,00	1,00	800,00
p.lla 72 viogner	Sup. reale lorda	6.020,00	1,00	6.020,00
p.lla 92 viogner	Sup. reale lorda	4.800,00	1,00	4.800,00
p.lla 93 viogner	Sup. reale lorda	2.375,00	1,00	2.375,00
	Sup. reale lorda	13.995,00		13.995,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (bosco)** di cui al punto **P**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (bosco) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 109 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 4720, - reddito agrario: 1,46, - reddito domenicale: 7,31.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 197 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 37576, - reddito agrario: 11,64, - reddito domenicale: 58,22.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 306 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 71600, - reddito agrario: 240,36, - reddito domenicale: 277,34.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 80 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3750, - reddito agrario: 6,39, - reddito domenicale: 14,78.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 109 bosco	Sup. reale lorda	4.720,00	1,00	4.720,00
p.lla 197 bosco	Sup. reale lorda	37.576,00	1,00	37.576,00
p.lla 306 bosco	Sup. reale lorda	71.600,00	1,00	71.600,00
p.lla 80 bosco giovane	Sup. reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
	Sup. reale lorda	116.896,00		116.896,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (uliveto)** di cui al punto **Q**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (uliveto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 53 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490, - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 93 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6360, - reddito agrario: 9,32, - reddito domenicale: 14,16.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 53 uliveto	Sup. reale lorda	9.450,00	1,00	9.450,00
p.lla 93 uliveto	Sup. reale lorda	3.985,00	1,00	3.985,00
	Sup. reale lorda	13.435,00		13.435,00

Descrizione **terreno agricolo (seminativo)** di cui al punto **R**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (seminativo) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 53 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17490, - reddito agrario: 46,51, - reddito domenicale: 67,74.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 132 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1330, - reddito agrario: 7,56, - reddito domenicale: 12,79.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 159 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3360, - reddito agrario: 17,48, - reddito domenicale: 28,30.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 54 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27810, - reddito agrario: 182,39, - reddito domenicale: 341,34.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 146 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 19820, - reddito agrario: 107,48, - reddito domenicale: 158,66.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 161 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 480, - reddito agrario: 2,60, - reddito domenicale: 3,84.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 14 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8170, - reddito agrario: 20,46, - reddito domenicale: 26,38.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 53 seminativo	Sup. reale lorda	8.040,00	1,00	8.040,00
p.lla 132 seminativo	Sup. reale lorda	1.330,00	1,00	1.330,00
p.lla 159 seminativo	Sup. reale lorda	3.360,00	1,00	3.360,00
p.lla 54 seminativo	Sup. reale lorda	27.810,00	1,00	27.810,00
p.lla 146 seminativo	Sup. reale lorda	19.820,00	1,00	19.820,00
p.lla 161 seminativo	Sup. reale lorda	480,00	1,00	480,00
p.lla 14 seminativo	Sup. reale lorda	2.250,00	1,00	2.250,00
	Sup. reale lorda	63.090,00		63.090,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo (incolto)** di cui al punto **S**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo (incolto) sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato in catasto:

- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 249 mappale 71 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3100, - reddito agrario: 10,41, - reddito domenicale: 12,01.**
- **terreni: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 255 mappale 82 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 29000, - reddito agrario: 67,40, - reddito domenicale: 82,37.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lla 71 incolto	Sup. reale lorda	2.300,00	1,00	2.300,00
p.lla 82 incolto	Sup. reale lorda	10.620,00	1,00	10.620,00
	Sup. reale lorda	12.920,00		12.920,00

Accessori:

Descrizione **terreno vigneto sovrastante cantina** di cui al punto **T**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vigneto sovrastante cantina sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vigneto sovrastante la cantina indicato con colore verde sulla planimetria Allegato 3	Sup. reale lorda	8.630,00	1,00	8.630,00
	Sup. reale lorda	8.630,00		8.630,00

Accessori:

Descrizione **terreno uliveto sovrastante cantina** di cui al punto **U**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno uliveto sovrastante cantina sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Superficie complessiva di circa mq **0**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto sovrastante la cantina indicato con colore azzurro sulla planimetria Allegato 3	Sup. reale lorda	2.440,00	1,00	2.440,00
	Sup. reale lorda	2.440,00		2.440,00

Accessori:

Descrizione **terreno aree a verde circostanti lo stabilimento enologico** di cui al punto **V**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno aree a verde circostanti lo stabilimento enologico sito in Orvieto (Terni) frazione Loc.tà Canale Podere Cartafina.

Superficie complessiva di circa mq **0**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...omissis... Comune di Orvieto foglio 250 mappale 312 categoria D/10, - rendita: 144260,00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area a verde interna a piazzale	Sup. reale netta	1.655,00	1,00	1.655,00
zona a verde adiacente ingresso edificio	Sup. reale netta	850,00	1,00	850,00
zone di terreno incolto limitrofe ai piazzali cantina	Sup. reale netta	4.980,00	1,00	4.980,00
	Sup. reale netta	7.485,00		7.485,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Visto che tale complesso enologico è stato realizzato con il contributo da parte della Regione Umbria all'interno del PSR 2007/2013 misura 121, il sottoscritto CTU ha proceduto alle ricerche presso l'ente di tutti i documenti attestanti la spesa per la costruzioni di tale complesso.

A seguito dei dati reperiti, come sopra descritto, si è potuto attribuire un valore €/mq agli immobili oggetto di stima.

Si tiene a precisare che vista la sua forma planimetrica e la sua quota di imposta rispetto ai terreni esistenti circostanti, tenuto conto della sua struttura e copertura (particolare) e del muro di sostegno perimetrale esterno atto a sopportare le spinte del terreno limitrofo, i parametri economici che sono stati utilizzati e presi a riferimento sono i costi reali per la realizzazione del complesso cantina, ed è stato inoltre tenuto conto oltre dei relativi costi anche della loro rivalutazione economica.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Orvieto, Costo di costruzione dell'intero immobile come da Computo metrico di Consuntivo Regione Umbria inerente PSR 2007/2013.

8.3. Valutazione corpi

A. cantina principale zona di lavorazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
zona tecnica serbatoi	260,60	€1.400,00	€364.840,01
locale tinaia	1.238,14	€1.400,00	€1.733.396,02
locale tinaia	30,22	€1.400,00	€42.308,00
magazzino	321,96	€1.400,00	€450.743,99
magazzino	497,32	€1.400,00	€696.248,01
magazzino	332,44	€1.400,00	€465.416,00
	2.680,68		€3.752.952,03

- Valore corpo:	€3.752.952,03
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€3.752.952,03
- Valore complessivo diritto e quota:	€3.752.952,03

B. magazzino zona interrata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino interrato	41,09	€800,00	€32.872,00
magazzino interrato	83,53	€800,00	€66.824,00
magazzino interrato	227,10	€800,00	€181.680,00
magazzino interrato	232,98	€800,00	€186.384,00
magazzino interrato	35,37	€800,00	€28.296,00
magazzino interrato	180,75	€800,00	€144.600,00
	800,82		€640.656,00

- Valore corpo:	€640.656,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€640.656,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€640.656,00

C. magazzino locali spogliatoio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale mensa	35,65	€1.300,00	€46.345,00
spogliatoio 1	28,31	€1.300,00	€36.803,00
spogliatoio 2	34,75	€1.300,00	€45.175,00
bagni	35,53	€1.300,00	€46.189,00
corridoio	12,75	€1.300,00	€16.575,00
magazzino	79,9	€1.300,00	€103.870,00
magazzino	83,72	€1.300,00	€108.836,00
	310,61		€403.793,00

- Valore corpo:	€403.793,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€403.793,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€403.793,00

D. locale centrale termica

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
centrale termica	24,05	€900,00	€21.645,00

- Valore corpo:	€21.645,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€21.645,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€21.645,00

E. locale uffici, laboratorio ed amministrazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
laboratorio piano terra	28,57	€1.600,00	€45.712,00
reception piano terra	35,78	€1.600,00	€57.248,00
bagno piano terra	8,38	€1.600,00	€13.408,00
ufficio piano terra	25,77	€1.600,00	€41.232,00
disimpegno piano terra	14,61	€1.600,00	€23.376,00
sottoscala piano terra	3,11	€1.600,00	€4.976,00
sala attesa piano terra	35,46	€1.600,00	€56.736,00
ufficio 1 piano primo	29,56	€1.600,00	€47.296,00
ufficio 2 piano primo	24,6	€1.600,00	€39.360,00
ufficio 3 piano primo	29,53	€1.600,00	€47.248,00
ufficio amministrazione piano primo	21,6	€1.600,00	€34.560,00
disimpegno piano primo	20,84	€1.600,00	€33.344,00
corridoio piano primo	7,9	€1.600,00	€12.640,00
locale fotocopie piano primo	5,38	€1.600,00	€8.608,00
bagni piano primo (uffici)	13,08	€1.600,00	€20.928,00
magazzino piano primo	11,46	€1.600,00	€18.336,00

magazzino piano primo	10,79	€1.600,00	€17.264,00
sottoscale piano primo	3,91	€1.600,00	€6.256,00
disimpegno piano primo	29,07	€1.600,00	€46.512,00
sala polivalente piano primo	45,77	€1.600,00	€73.232,00
magazzino piano primo	13,68	€1.600,00	€21.888,00
ripostiglio, disimpegno piano primo	5,23	€1.600,00	€8.368,00
laboratorio piano primo	13,87	€1.600,00	€22.192,00
sala riunioni piano primo	23,12	€1.600,00	€36.992,00
bagni piano primo (riunioni)	18,18	€1.600,00	€29.088,00
portico esterno piano primo	30,72	€1.600,00	€49.152,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	16,96	€1.600,00	€27.136,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	17,12	€1.600,00	€27.392,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	20,16	€1.600,00	€32.256,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	24,86	€1.600,00	€39.776,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	16,84	€1.600,00	€26.944,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	17,13	€1.600,00	€27.408,00
locali ad uso esclusivo custode piano secondo	17,22	€1.600,00	€27.552,00
disimpegno piano secondo	7,83	€1.600,00	€12.528,00
bagni piano secondo	14,07	€1.600,00	€22.512,00
vano scala piano secondo	9,66	€1.600,00	€15.456,00
	671,82		€1.074.912,00
- Valore corpo:			€1.074.912,00
- Valore accessori (terrazzi esterni piano primo) pari a mq 182,70:			€63.945,00
- Valore complessivo intero:			€1.138.857,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€1.138.857,00

F. locali di degustazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
sala degustazioni	102,28	€1.800,00	€184.104,00
angolo cottura	13,85	€1.800,00	€24.930,00
bagni	8,02	€1.800,00	€14.436,00
	124,15		€223.470,00

- Valore corpo:	€223.470,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€223.470,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€223.470,00

G. capannoni prefabbricati in ferro e pvc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannoni/magazzini rimessa attrezzi	1.125,00	€200,00	€225.000,00

- Valore corpo:	€225.000,00
- Valore complessivo intero:	€225.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€225.000,00

H. piazzali esterni ed aree di manovra in cls

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piazzali interno di servizio	872,00	€45,00	€39.240,00
piazzale esterno di manovra e accesso	8000,00	€45,00	€360.000,00
rampa di accesso a deposito piano terra limitrofo alla cantina principale (corpo B)	560,00	€45,00	€25.200,00
passaggio carrabile	71,50	€45,00	€3.217,50
piazzale esterno in cls adiacente capannoni metallici (corpo G)	6240,00	€45,00	€280.800,00
p.lla 133 strada asfaltata	290,00	€45,00	€13.050,00
	16.033,50		€721.507,50

- Valore corpo:	€721.507,50
- Valore accessori:	€13.200,00
- Valore complessivo intero:	€734.707,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€734.707,50

I. basamenti per silos, aree tramogge e rampe di collegamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
basamenti in cls per silos	198,45	€45,00	€8.930,25
rampa di accesso agli scarti di lavorazione basamento	186,30	€45,00	€8.383,50
locale tramogge per lavorazioni uve basamento	216,00	€65,00	€14.040,00
zona deposito materiale di risulta uve	207,84	€65,00	€13.509,60
	808,59		€44.863,35

- Valore corpo:	€44.863,35
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€44.863,35
- Valore complessivo diritto e quota:	€44.863,35

J. capannone in ferro e lamiera

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone in ferro e lamiera	128,10	€500,00	€64.050,00
- Valore corpo:			€64.050,00
- Valore accessori:			€6.000,00
- Valore complessivo intero:			€70.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€70.050,00

K. Terreno agricolo (vigneto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.la 58 pinot grigio	2.705,00	€3,50	€9.467,50
p.la 58 viogner bianco	5.655,00	€3,50	€19.792,50
p.la 62 barbera nero	3.373,00	€3,50	€11.805,50
p.la 62 pinot grigio	9.556,00	€3,50	€33.446,00
p.la 62 vermentino bianco	3.373,00	€3,50	€11.805,50
p.la 62 viogner bianco	17.988,00	€3,50	€62.958,00
p.la 86 barbera nero	16.972,00	€3,50	€59.402,00
p.la 86 pinot bianco	10.068,00	€3,50	€35.238,00
p.la 65 barbera	2.019,00	€3,50	€7.066,50
p.la 65 pinot grigio	13.854,00	€3,50	€48.489,00
p.la 65 viogner	57,00	€3,50	€199,50
p.la 66 barbera	22.861,00	€3,50	€80.013,50
p.la 66 pinot bianco	21.149,00	€3,50	€74.021,50
p.la 141 pinot grigio	270,00	€3,50	€945,00
p.la 151 pinot bianco	560,00	€3,50	€1.960,00
p.la 150 pinot grigio	980,00	€3,50	€3.430,00
p.la 64 vermentino	9.500,00	€3,50	€33.250,00
	140.940,00		€493.290,00

- Valore corpo:	€493.290,00
- Valore accessori:	€100.000,00
- Valore complessivo intero:	€593.290,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€593.290,00

L. Terreno agricolo (vigneto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.la 82 vermentino	18.380,00	€2,90	€53.302,00
p.la 80 vermentino	750,00	€2,90	€2.175,00
	19.130,00		€55.477,00

- Valore corpo:	€55.477,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€55.477,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€55.477,00

M. Terreno agricolo (vigneto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.la 21 grechetto	1.420,00	€2,80	€3.976,00
p.la 37 grechetto	5.990,00	€2,80	€16.772,00
p.la 51 grechetto	15.250,00	€2,80	€42.700,00
p.la 52 grechetto	10.160,00	€2,80	€28.448,00
p.la 167 grechetto	5.069,00	€2,00	€10.138,00
p.la 167 trebbiano	15.215,00	€2,00	€30.430,00
p.la 167 verdello	5.076,00	€2,00	€10.152,00
p.la 169 grechetto	6.130,00	€2,80	€17.164,00
p.la 171 grechetto	12.310,00	€2,80	€34.468,00
	76.620,00		€194.248,00

- Valore corpo:	€194.248,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€194.248,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€194.248,00

N. Terreno agricolo (vigneto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.la 13 carnaiolo	307,00	€2,80	€859,60
p.la 13 grechetto	8.480,00	€2,80	€23.744,00
p.la 13 malvasia	2.266,00	€2,80	€6.344,80
p.la 13 trebbiano	995,00	€2,80	€2.786,00
p.la 13 verdello	3.172,00	€2,80	€8.881,60
p.la 14 carnaiolo	124,00	€2,80	€347,20
p.la 14 grechetto	344,00	€2,80	€963,20
p.la 14 sangiovese	412,00	€2,80	€1.153,60
p.la 14 trebbiano	5.040,00	€2,80	€14.112,00
p.la 24 vermentino	10.090,00	€3,50	€35.315,00
p.la 25 vermentino	17.760,00	€3,50	€62.160,00
	48.990,00		€156.667,00

- Valore corpo:	€156.667,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€156.667,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€156.667,00

O. Terreno agricolo (vigneto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.la 71 viogner	800,00	€2,20	€1.760,00
p.la 72 viogner	6.020,00	€2,20	€13.244,00
p.la 92 viogner	4.800,00	€2,20	€10.560,00
p.la 93 viogner	2.375,00	€2,20	€5.225,00
	13.995,00		€30.789,00

- Valore corpo:	€30.789,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€30.789,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€30.789,00

P. Terreno agricolo (bosco)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 109 bosco	4.720,00	€0,32	€1.510,40
p.lla 197 bosco	37.576,00	€0,32	€12.024,32
p.lla 306 bosco	71.600,00	€0,25	€17.900,00
p.lla 80 bosco giovane	3.000,00	€0,25	€750,00
	116.896,00		€32.184,72

- Valore corpo:	€32.184,72
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€32.184,72
- Valore complessivo diritto e quota:	€32.184,72

Q. Terreno agricolo (uliveto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 53 uliveto	9.450,00	€1,80	€17.010,00
p.lla 93 uliveto	3.985,00	€1,00	€3.985,00
	13.435,00		€20.995,00

- Valore corpo:	€20.995,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€20.995,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€20.995,00

R. Terreno agricolo (seminativo)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 53 seminativo	8.040,00	€1,40	€11.256,00
p.lla 132 seminativo	1.330,00	€1,40	€1.862,00
p.lla 159 seminativo	3.360,00	€1,40	€4.704,00
p.lla 54 seminativo	27.810,00	€1,40	€38.934,00
p.lla 146 seminativo	19.820,00	€1,40	€27.748,00
p.lla 161 seminativo	480,00	€1,40	€672,00
p.lla 14 seminativo	2.250,00	€1,40	€3.150,00
	63.090,00		€88.326,00

- Valore corpo:	€88.326,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€88.326,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€88.326,00

S. Terreno agricolo (incolto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
p.lla 71 incolto	2.300,00	€0,40	€920,00
p.lla 82 incolto	10.620,00	€0,40	€4.248,00
	12.920,00		€5.168,00

- Valore corpo:	€5.168,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€5.168,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€5.168,00

T. Terreno vigneto sovrastante cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vigneto sovrastante la cantina indicato con colore verde sulla planimetria Allegato 3	8.630,00	€3,80	€32.794,00
			€32.794,00

- Valore corpo:	€32.794,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€32.794,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€32.794,00

U. Terreno uliveto sovrastante cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uliveto sovrastante la cantina indicato con colore azzurro sulla planimetria Allegato 3	2.440,00	€2,30	€5.612,00
			€5.612,00

- Valore corpo:	€5.612,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€5.612,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€5.612,00

V. Terreno aree a verde circostanti lo stabilimento enologico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area a verde interna a piazzale	1.655,00	€20,00	€33.100,00
zona a verde adiacente ingresso edificio	850,00	€10,00	€8.500,00
zone di terreno incolto limitrofe ai piazzali cantina	4.980,00	€4,00	€19.920,00
	7.485,00		€61.520,00

- Valore corpo:	€61.520,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€61.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€61.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina principale zona di lavorazione	0	€3.752.952,03	€3.752.952,03
B	magazzino zona interrata	0	€640.656,00	€640.656,00
C	magazzino locali spogliatoio	0	€403.793,00	€403.793,00
D	locale centrale termica	0	€21.645,00	€21.645,00
E	locale uffici, laboratorio ed amministrazione	0	€1.138.857,00	€1.138.857,00
F	locali di degustazione	0	€223.470,00	€223.470,00
G	capannoni prefabbricati in ferro e pvc	0	€225.000,00	€225.000,00
H	piazzali esterni ed aree di manovra in cls con annesso locale tecnici a diretto servizio dell'attività (locale idrico-locale quadri elettrici), locale accessorio per pesa autocarri e/o varie.	0	€734.707,50	€734.707,50
I	basamenti per silos, aree tramogge e rampe di collegamento	0	€44.863,35	€44.863,35
J	capannone in ferro e lamiere con annesso corte.	0	€70.050,00	€70.050,00
K	terreno agricolo (vigneto) con annesso impianto di irrigazione vigneto.	0	€593.290,00	€593.290,00
L	terreno agricolo (vigneto)	0	€55.477,00	€55.477,00
M	terreno agricolo (vigneto)	0	€194.248,00	€194.248,00
N	terreno agricolo (vigneto)	0	€156.667,00	€156.667,00
O	terreno agricolo (vigneto)	0	€30.789,00	€30.789,00
P	terreno agricolo (bosco)	0	€32.184,72	€32.184,72
Q	terreno agricolo (uliveto)	0	€20.995,00	€20.995,00
R	terreno agricolo (seminativo)	0	€88.326,00	€88.326,00
S	terreno agricolo (incolto)	0	€5.168,00	€5.168,00
T	terreno vigneto sovrastante cantina	0	€32.794,00	€32.794,00
U	terreno uliveto sovrastante cantina	0	€5.612,00	€5.612,00
V	terreno aree a verde circostanti lo stabilimento enologico	0	€61.520,00	€61.520,00
			€8.533.064,60	€8.533.064,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€1.279.959,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€7.253.104,91

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€7.253.104,91

Relazione lotto 001 creata in data 28/07/2017
Codice documento: E141-16-000096-001

il perito
Geom. ivano germani

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritto al R.G. n. 96/2016

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

INTEGRAZIONE

RELAZIONE PERITALE

DEL 02/07/2019

Io sottoscritto Geom. Ivano Germani nato a Orvieto il 19/07/1960,
C.F. GRMVNI60L19G148N residente in San Venanzo Fraz. Ospedaletto Loc.tà Poggio
Spaccato n.55, con studio in Orvieto Via Po n. 17, in riferimento alla relazione peritale
inerente E.I. 96/2016,

***- letta l'istanza trasmessami in data 19/06/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa
PALMERI Ilaria;***

***- letta l'istanza trasmessa in data 18/06/2019 dal Custode Giudiziario Dott.ssa TATTA
Francesca dove veniva riportata la delucidazione sotto descritta:***

*Trattasi precisamente del vincolo di destinazione derivante da un vincolo di asservimento per atto
notarile rep. 20239, raccolta 3963 del 26.06.2008 come da visura ipotecaria, di cui si allega copia,
datata 02.02.2017 e ricevuta quest'oggi dal Ctu Geometra Germani per email su richiesta telefonica
della scrivente.*

*Si precisa che tale vincolo, specificato alla pagina 5 della visura ipotecaria, è a favore delle particelle
individuate sia sul lotto 1 che sui lotti 2, 4 e 5.*

*Tale vincolo, ad avviso della scrivente, non inficia l'utilizzo separato dei singoli terreni agricoli, già
valutati per il loro effettivo valore, ma ne preclude l'utilizzo ai fini edificatori.*

*Considerato che tale vincolo non è evidenziato in perizia dove al punto 4. "vincoli ed oneri giuridici"
vengono menzionati atti di asservimento solamente a favore della particella 313 (fabbricato), e non
è nemmeno specificato sull'avviso di vendita, si chiede rinviarne la vendita per le dovute verifiche e
le opportune integrazioni sul bando di vendita onde evitare opposizioni alla stessa.*

Si precisa quanto segue:

***con integrazione relazione peritale del 31/01/2017 trasmessa al Tribunale di Terni in data
14/02/2017 che si allega alla presente, lo scrivente CTU al PUNTO 1 era andato a citare la
presenza dell'atto di vincolo sopra descritto (allegandolo inoltre alla stessa integrazione),
oltre che andare a verificare la congruità o meno del canone di affitto, vedasi PUNTO 2;
detto ciò il sottoscritto ritiene che il presente vincolo non vada in alcun modo ad inficiare
sulla vendita divisa dei Lotti costituiti dal Custode Giudiziario Dott. Tatta Francesca,
poiché con lo stesso vincolo si è andati a vincolare la superficie dei terreni riportati nel
quadro B della visura ipotecaria per la sola superficie occorrente alla realizzazione
dell'annesso agricolo da realizzare sulla P.IIa ex 61 ora 313 del Fog. 250 per la durata di
venti anni, pertanto:***

***come primo aspetto lo stesso vincolo ha una scadenza e quindi non può essere considerato
permanente;***

***come secondo aspetto, nell'attribuzione del valore di mercato degli immobili periziati
(terreni e fabbricati), si è tenuto in considerazione tale vincolo (come d'altronde tutti i
vincoli presenti), tanto è vero che gli stessi terreni sono stati stimati come terreni agricoli
senza tener conto di eventuale potenzialità edificatoria, quindi esclusivamente per la loro
coltura presente alla data della stima;***

Orvieto lì, 02/07/2019

Il C.T.U.
Geom. Germani Ivano

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritto al R.G. n. 96/2016

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

INTEGRAZIONE

RELAZIONE PERITALE

DEL 31/01/2017

Io sottoscritto Geom. Ivano Germani nato a Orvieto il 19/07/1960,
C.F. GRMVNI60L19G148N residente in San Venanzo Fraz. Ospedaletto Loc.tà Poggio
Spaccato n.55, con studio in Orvieto Via Po n. 17, in riferimento alla relazione peritale
depositata presso il Tribunale di Terni in data 01/02/2017, a seguito di ulteriore
verifiche e controlli inerenti i beni oggetto di pignoramento, con la presente vado a
integrare la documentazione già depositata all'interno del fascicolo.

PUNTO 1

Per quanto concerne le visure ipotecarie (*trascrizioni ed iscrizioni*) allegata alla relazione
peritale in atti all'interno del fascicolo del Tribunale di Terni effettuate a nome della
.....*omissis*..... quale società esecutata, si evince tra le altre la stipula inerente atto notarile di
conferimento in società effettuato in data 21 Novembre 2012 al Rep. 36431 a firma Dott. Not.
Arrivi Fabio con sede in Todi (PG), regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Terni al
Reg. Gen. 11633 e Reg. Part. 8851 con il quale, il*omissis*..... nato a*omissis*..... il
.....*omissis*.....residente in*omissis*..... c.f.*omissis*..... in qualità di unico titolare
della ditta individuale “.....*omissis*.....”, conferiva alla società “.....*omissis*.....” con sede
legale in*omissis*....., tutti i beni oggetto di pignoramento.

A seguito di tale atto si è proceduto ad un ulteriore controllo di iscrizioni e trascrizioni
effettuate a nome dello stesso*omissis*.....in qualità di precedente proprietario dei beni
oggetto di pignoramento.

Da tale controllo è scaturito che le particelle pignorate sono gravate, oltre che da quelle già
allegate e riportate all'interno della relazione peritale, anche da ulteriori ipoteche
regolarmente iscritte quali:

- a) *ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Terni in data 04 Ottobre 2006 ai numeri Reg. Gen. 12798 Reg. Part. 2827 per un importo di € 4.600.000,00 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena banca per l'impresa s.p.a con sede in Firenze c.f. 00816350482 domicilio ipotecario eletto Firenze, contro ilomissis....., diritto di proprietà per la quota di 1/1;*
- b) *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritto alla Conservatoria di Terni in data 06 Novembre 2012 ai numeri Reg. Gen. 10975 e Reg. Part. 1219 per un importo di € 305.000,00 a favore di Banca Unicredit spa sede Roma c.f. 00348170101 domicilio ipotecario eletto P.zza Italia, 9 Perugia (Studio Avv. Cutini), contro ilomissis....., diritto di proprietà per la quota di 1/1, per la sola unità negoziale N.1
P.lle 312,307,161,58,62,64,65,66,80,82,86,109,141,150,151,197,21,167,37,51,
52,53,54,132,133,146,159,169,171,306,313 del Fog. 250;
P.lle 71,72,92,93 del Fog. 249;
P.lle 13,14,24,25 del Fog. 255;*
- c) *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritto alla Conservatoria di Terni in data 14 Novembre 2012 ai numeri Reg. Gen. 11269 Reg. Part. 1249 per un importo di € 63.000,00 a favore della società Frontenac spa con sede in Martinsicuro (TE) c.f. 00064980675 domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale Napoletti via Barbarasa, 23 TR, controomissis....., diritto di proprietà per la quota di 1/1 per la sola unità negoziale N.1
P.lle 312,307,161,58,62,64,65,66,80,82,86,109,141,150,151,197,21,167,37,51,
52,53,54,132,133,146,159,169,171,306,313 del Fog. 250;
P.lle 71,72,92,93 del Fog. 249;
P.lle 13,14,24,25 del Fog. 255;*
- d) *costituzione di vincolo derivante da atto notarile pubblico effettuato in data 26 Giugno 2008 Rep. 20239/3963 a firma Dott. Not. De Rossi Antonio Felice c.f. DRSNNF54D30M082Y con sede in Amelia (TR,) iscritto alla Conservatoria di Terni in data 17 Luglio 2008 ai numeri Reg. Gen. 8478 e Reg. Part. 5336 a favore del Comune di Orvieto c.f. 81001510551,omissis....., diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;*

Giusta la relazione notarile allegata depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

PUNTO 2

In riferimento alla **Lettera b punto 3** del Verbale di giuramento dell'esperto, dove si richiede il controllo della presenza o meno di un contratto di affitto e che, se lo stesso risulta essere stato stipulato precedentemente al pignoramento di verificare l'importo del canone e se il prezzo corrisponde o meno a quello del mercato.

Il sottoscritto a seguito di controlli effettuati dichiara:

che esiste un contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 1 della Legge 203 del 03 Maggio 1982 stipulato in data 09 Ottobre 2012 della durata di 15 anni con scadenza in data 08 Ottobre 2027 tra ilomissis.....in qualità di proprietario dei beni immobili e la “.....omissis.....” regolarmente registrato presso Agenzia delle Entrate sede di Orvieto in data 15 Ottobre 2012 al Num. 1554 Serie 39, lo stesso contratto prevedeva un canone di affitto in aumento proporzionale temporale dove per i primi 6 mesi dalla firma del medesimo il canone mensile era pari a Euro 7.500,00, (settemilacinquecentoeuro), a partire dal settimo mese fino al dodicesimo il canone mensile era pari ad Euro 10.0000,00, (diecimila euro), a partire dal tredicesimo mese e per tutta la durata del contratto il canone mensile era pari ad Euro 15.000,00 (quindicimila euro).

Il contratto di cui sopra è rimasto in essere fino alla data del 05 Febbraio 2015 dove a seguito di una scrittura privata a firma delle partiomissis....., (la quale società è divenuta proprietaria dei beni oggetto di affitto a seguito di atto notarile effettuato in data 21 Novembre 2012 al Rep. 36431 a firma Dott. Not. Arrivi Fabio con sede in Todi (PG), regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Terni al Reg. Gen. 11633 e Reg. Part. 8851 con il quale,omissis..... in qualità di unico titolare della ditta individuale “Azienda Agricola Vaglie”, prima società proprietaria dei beni affittati, eseguiva il conferimento in società degli stessi allaomissis.....) e l'affittuario “.....omissis..... sono arrivati ad un nuovo accordo di affitto con canone mensile ridotto ad Euro 7.000,00 (settemila/00) a partire dal mese di Luglio 2015.

Voglio precisare che il tale documento (scrittura privata) porta data certa con timbro postale ma la scrittura apportata a mano accanto ai timbri postali dice “si richiede apposizione data certa sul presente documento composto da nr. 1 pagina”;

in realtà il documento in mio possesso, trasmessomi dal Custode Giudiziario dott.ssa Tatta Francesca con mail certificata in data 12/01/2017 alle ore 16.12, alla quale tale documento era stato trasmesso dall'Avv. Sacripanti Simona in qualità di legale dellaomissis....., è composto da nr. 2 pagine;

voglio precisare, rispetto a ciò che ho esposto sopra, che ho visionato personalmente l'originale della scrittura privata presso gli uffici amministrativi del complesso enologico (cantina) ubicata in Loc.tà Canale ed a seguito della presa visione del documento stesso risulta che la scrittura privata è redatta su un unico foglio (fronte/retro), pertanto indicato in richiesta “documento composto da nr. 1 pagina”;

le righe orizzontali che si vedono sul documento sono dovute alla piegatura del foglio per essere imbustato.

Apportata tale precisazione prendo comunque in considerazione il canone mensile di euro 7.000,00 (settemila/00) secondo la scrittura privata del 05/02/2015 e vado a fare delle considerazioni quali:

- e' stata effettuata dallo scrivente una ricerca di mercato dei canone di affitto (mensile/annuale) di beni immobili simili (terreni) con coltivazione vigneto, uliveto, seminativo e bosco;
- e' stata effettuata dallo scrivente una ricerca di mercato dei canoni di affitto di immobili con destinazione capannoni, uffici, abitazione del custode, area esterna a diretto servizio dell'attività;
- e' stato effettuato dallo scrivente un controllo dei valori €/mq riportati dalle pubblicazione del Borsino Immobiliare inerente il mese di Febbraio 2017;
- e' stato effettuato dallo scrivente un controllo dei valori €/mq riportati dalle pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate inerente Semestre 1 – Anno 2016 per il Comune di Orvieto – Zona Extraurbana/Rurale;

Inoltre tengo a precisare che i valori presi a riferimento per il locale serbatoi, locale tinaia, locali magazzini e locali zone tecniche poste al piano seminterrato, sono valori che tengono conto dell'unità di destinazione in quanto il manufatto non può essere utilizzato diversamente dalla sua destinazione vinicola, escludendo qualsivoglia altro uso di tipo commerciale-artigianale.

Effettuate le precisazioni “essenziali” sopra descritte, vado a calcolare il più probabile canone di affitto che il sottoscritto ritiene congruo e coerente riguardo i beni immobili oggetto di pignoramento e sottoposti a contratto di affitto con durata fino al 08/10/2027.

TABELLA PER CANONI TERRENI

COLTURA	SUPERFICI HA	CANONE ANNUO €/HA	VALORE TOTALE
Vigneto con irrigazione	16	850	€ 13.600,00
Vigneto senza irrigazione	14,80	780	€ 11.544,00
Uliveto	1,58	300	€ 474,00
Seminativo	6,30	150	€ 945,00
Bosco	12,98	30	€ 389,40
TOTALE CANONE ANNUO			€ 26.952,40
TOTALE CANONE MENSILE = CANONE ANNUO/12			€ 2.246,03

TABELLA PER CANONI UFFICI-CANTINA

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICI UTILE	CANONE €/MQ/MESE	VALORE TOTALE
Cantina principale, locale tinaia e magazzini piano seminterrato	2.680,68	1,5	€ 4.021,02
Uffici, ambienti per il custode, locali degustazioni	981,68	2,3	€ 2.257,86
Magazzini, locali spogliatoi	329,38	1,80	€ 592,88
TOTALE CANONE			€ 6.871,76

TOTALE STIMA CANONE AFFITTO ANNUO BENI IMMOBILI ESECUTATI

€. 2.399,03	+	€ 6.871,76	€ 9.117,79
-------------	---	------------	-------------------

CONSLUSIONI

Facendo riferimento ai dati inseriti nella tabella sovrastante ed alle descrizioni prima riportate vado a dichiarare che il canone di affitto concordato in base alla scrittura privata stipulata in data 05/02/2015 tra la proprietàomissis.....e l'affittuario “.....omissis.....” **risulta non congruo** con i valori di mercato di beni simili oggetto di regolare contratto di affitto. Pertanto secondo il parere del sottoscritto la più probabile quota di canone di affitto mensile dei beni eseguiti dovrebbe essere pari a circa **euro 9.117,79 (novemilacentodiciasette/79) con arrotondamento ad euro 9.100,00 (novemilacento/00)** di conseguenza superiore a quella sottoscritta dalle parti che risulta essere pari a **euro 7.000,00 (settemila/00)**.

Orvieto lì, 14/02/2017

Il C.T.U.
Geom. Germani Ivano

PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRENI DI PROPRIETA'

Studio Tecnico GERMANI Geronzi
Dem. Fisca. Ez. Orvieto - Loc. Focciolo Spaccato, 55
CANTO S. GIULIO VIGNATEO (TR) -
Studio: Via Po, 17 - 06103 CIVITANOVA (TR) -
Tel. 0763.344334 - e-mail: studio@germanigeronzi.it
Cod. Fisc. 06119160210 - C.I.A.B.I. - P.IVA: 00630930551

Fog. 250 Orvieto

Corpo K (Vigneto)



Corpo L (Vigneto)



Corpo M (Vigneto)



Corpo P (Bosco)



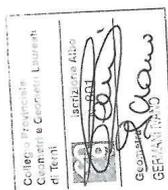
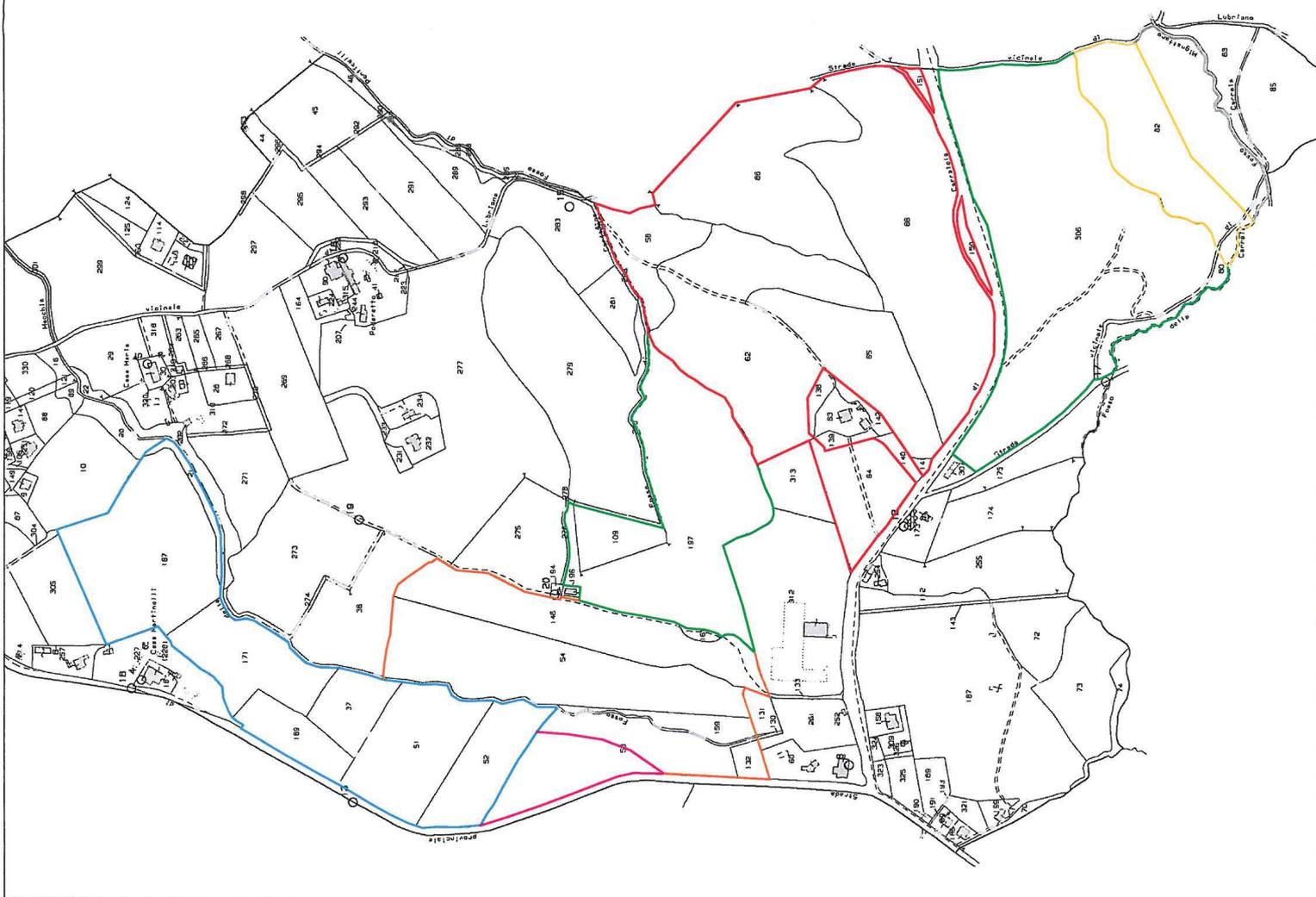
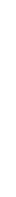
Corpo Q (Uliveto)



Corpo R (Seminativo)



Corpo S (Incolto)



A

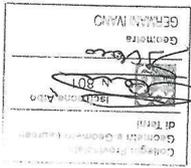
PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRENI DI PROPRIETA'

Fog. 255 Orvieto

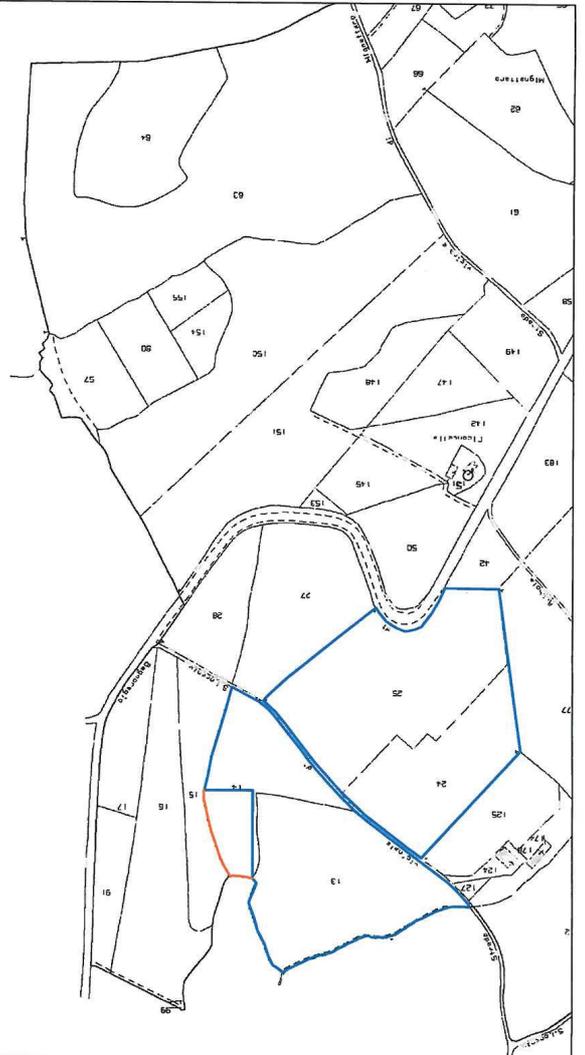
Studio Tecnico GERMANI Geom. IVANO
Dunn. Fasc. Fz. Ospedaletto - Loc. Foggio Spaccato, 55
05010 SAN VERNANZO (Terni)
Studio: Via Po, 17 - 05018 ORVIETO (Terni)
Tel. 0753 344204 - e-mail: ivano.germani@tecal.it
C.N.T. Fasc. Geom. IVANO 60719 G148N - PIVA 00:30690561

Corpo N (Vigneto) 

Corpo R (Seminativo) 



B



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO

Fog. 249 Orvieto

Studio Tecnico GERMANI Geom. IVANO
 Loc. Fagnola, Fz. Ospedaleto - Loc. Foggio Spaccato, 55
 0010 SAN VERNINO (Temi)
 Tel. 0763 340354 - email: ivano.germani@univ.it

Corpo O (Vigneto) _____

Corpo Q (Uliveto) _____

Corpo S (Incolto) _____



C

