

**SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI (EX ORVIETO)  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 01/ 2010 riunita alla 45/2011 G.E. dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**Contro:**

**SE SIL SRL**

**promossa da:**

**CRO - MPS**

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Marco Ciarlora

con studio in Orvieto Scalo p.zza del Commercio s.n.c.

in data 14 APRILE 2015 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

Veniva richiesto al CTU geom. MARCO CIARLORA di Orvieto, la riformulazione della perizia tecnica, sulle Esec. Imm. n° 01/2010 e 45/2011, già depositate agli atti, con lo scopo di riunire entrambi le procedure rivalutando i beni rimasti invenduti e contemporaneamente valutare la possibilità di creare unico Lotto. La richiesta deriva dalla opportunità di poter vendere gli immobili pignorati, in unica soluzione considerandone la totale appartenenza all'azienda SESIL SRL, proprietaria dell'intera superficie aziendale e dei fabbricati annessi e strumentali all'azienda.

**PREMESSA**

Oggetto di pignoramento, risultano quindi essere terreni e fabbricati siti nel Comune di Orvieto (TR) in località Poggente, distinti in catasto al Fog. n° 32 part.ile n° 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 – 83 – 85 – Fog. n° 33 part.ile n° 76 – 77 - Fog. n° 51 part.ile n° 88 - Fog. n° 52 part.ile n° 123 – 128 – 134 -152-172 –188- 200 – 220 – 222 – 224 –293-294- 317 - Fog. n° 53 part.ile n° 1 – 2 – 3 – 4 - 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 – 17- 18 – 33-34 – 36– 42 – 75 – 79-82 – 84 – 87 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111– 113 –114 - Fog. n° 69 part.ile n° 1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65 - Fog. n° 70 part.ile n° 2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10– 16 – 17 – 18 - 151 - (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.). A questi vanno sottratti i terreni ed i fabbricati, già periziati nella precedente CTU e ricompresi all'interno del LOTTO H di cui alle part.ile n° 39 del Fog. 53, le part.ile n° 181 – 182 - 13 – 14 del fog. 70 (LOTTO già venduto con istanza di vendita del 15.10.2012).



Lo scrivente, esaminati i luoghi, le risultanze catastali, lo stato delle colture in atto, nonché le viabilità che conducono ai terreni e fabbricati oggetto di stima, considerando altresì la richiesta formulata e relativa alla fattibilità di accorpare tutti gli immobili invenduti, ritiene opportuno definire e costituire un unico Lotto che verrà nominato Lotto A.

## **SPECIFICA SULLE PROPRIETA' PERIZIATE**

- 1) la part.lla n° 13 del foglio n° 53, risulta soppressa con atto di frazionamento prot. n° 88784 del 05.11.2002, con il quale hanno avuto origine le part.lle n° 79, 80, e 81 del foglio n° 53. Le part.lle n° 80 e 81 del foglio n° 53, risultano anche dalla documentazione ipocatastale allegata, di proprietà della soc. AGRICOLA SAN GIORGIO, e quindi non inserite nella presente relazione di stima.
- 2) la part.lla n° 15 del foglio n° 53, risulta soppressa con Tipo Mappale prot. n° TR0079270 del 13.06.2008, con il quale ha avuto origine la part.lla n° 106 del foglio n° 53 (fabbricato riportato al catasto fabbricati – ENTE URBANO). Il fabbricato censito in catasto al foglio n° 53, part.lla 106, originato dalla part.lla 15 del foglio 53 (di cui al Tipo Mappale sopra riportato), risulta anche dalla documentazione ipocatastale allegata di proprietà della soc. AGRICOLA SAN GIORGIO, e quindi non inserita nella presente relazione di stima.
- 3) La part.lla n° 61, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 05.08.2000 n° 331 prot. n° 157202.
- 4) La part.lla n° 62, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alla part.lla 65 del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 332 prot. n° 158069, e già periziata nella precedente CTU n° 01/2010 depositata in atti.
- 5) La part.lla n° 66, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 333 prot. n° 158087.
- 6) La part.lla n° 67, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 333 prot. n° 158087.
- 7) le particelle n° 83 e 85 del foglio 32 derivano dal frazionamento della particella 67, oggetto di pignoramento
- 8) le particelle n° 111, 113 e 87 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 5, oggetto di pignoramento
- 9) la particella n° 82 del foglio 53 deriva dal frazionamento della particella 14, oggetto di pignoramento
- 10) la particella n° 84 del foglio 53 deriva dal frazionamento della particella 16, oggetto di pignoramento
- 11) le particelle n° 114, del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 11, oggetto di pignoramento
- 12) le particelle n° 107 e 108 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 35, oggetto di pignoramento
- 13) le particelle n° 109 e 110 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 37, oggetto di pignoramento
- 14) la particella n° 181 del foglio 70 deriva dal frazionamento della particella 12, oggetto di pignoramento



## Consistenza e descrizione immobili

### **FABBRICATI**

#### **Fabbricato ex rurale (destinato ad oleificio ed in parte a magazzino)**

##### **(part.lla n° 7 del foglio 53)**

Disposto su n° 3 livelli, parzialmente ristrutturato (piano terra), in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad uso di oleificio, e così di seguito composto:

#### **Piano Terra**

Il pavimento realizzato parzialmente in cemento (oleificio) ed in parte con mattonelle di gres ceramico (magazzino ed altri vani), intonacato e tinteggiato internamente, dotato di impianto elettrico ed idrico, con infissi interni in legno.

La porzione di immobile è stata oggetto di recente di interventi di ristrutturazione, quali la posa in opera dei nuovi pavimenti, la bonifica degli impianti elettrico ed idrico, la rintonacatura di pareti e soffitti; considerazione che risulterà di seguito alla base per l'attribuzione del valore dell'immobile. Per ciò che concerne la disposizione interna, si contano tre locali destinati a deposito/magazzino, un vano disimpegno, n° 1 bagno, n° 2 locali destinati a servizio dell'attività agricola. Verificato lo stato dei luoghi, sulla base delle planimetrie e dei grafici autorizzati con la Concessione edilizia di seguito menzionata (ed allegata in copia); le porzioni di immobile risultano conformi a quanto autorizzato.

Suddivisione interna degli ambienti e determinazione sup. utile

locale servizio attività agricola	mq. 20,13
locale servizio attività agricola	mq. 23,55
bagno	mq. 5,22
magazzino deposito	mq. 5,74
magazzino	mq. 5,49
disimpegno	mq. 4,89
oleificio	mq. 81,64
totale	mq. 146,66



## **PIANO PRIMO**

il piano primo dell'edificio, risulta essere in cattivo stato di manutenzione come dimostra l'allegata documentazione fotografica. Da quanto si può presumere dalla conformazione interna degli ambienti, e dalla loro disposizione, il piano primo del fabbricato era sicuramente destinato anticamente ad abitazione con vani destinati a soggiorno cucina, tre camere da letto, 1 disimpegno di servizio, 2 locali magazzino, ed un piano soffitta/sottotetto destinato a magazzino e diviso in n° 3 ambienti. Attualmente, considerando lo stato manutentivo in cui sin trova, la mancanza e la deficienza degli impianti, l'inesistenza dei servizi igienici necessari, determinano l'uso del piano primo dell'edificio ad esclusiva destinazione di magazzino a servizio delle attività agricole dell'azienda. La mancanza di atti autorizzativi recenti, e lo stato complessivo in cui versa il fabbricato, fanno risalire la costruzione a data antecedente il 1967.

Complessivamente la sagoma del fabbricato così come risulta dalla verifica dello stato dei luoghi, corrisponde a quanto riportato nella mappa catastale attuale.

### **Suddivisione interna degli ambienti e determinazione sup. utile**

- vani magazzino per complessivi	mq. 143,35
- disimpegno	mq. 14,20
<b>totale</b>	<b>mq. 157,55</b>

### **Piano Sottotetto**

Al piano sottotetto, trovasi ambienti destinati a soffitta/magazzino, per complessivi mq. 73,73, raggiungibili tramite scalata interna di collegamento.

### **Fabbricato ex rurale**

#### **(edificio adibito a magazzino part.IIa n° 113 del foglio n° 53)**

Edificio sviluppato su due piani, realizzato precedentemente il 1967, in muratura mista di pietra e tufo, inaccessibile al piano primo, della sup. al piano terra di circa mq. 20,00, con annesso locale grotta, stimabile a corpo come descritto nel paragrafo della formazione dei lotti.

### **Fabbricato urbano**

#### **(edificio adibito a cantina part.IIa n° 85 del foglio n° 32)**

Disposto su n° 2 livelli, in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad uso di cantina per la trasformazione del prodotto, e così di seguito composto:

### **PIANO TERRA**

Vano della superficie utile di mq. 664,48, destinato all'imbottigliamento;

Vano della superficie utile di mq. 302,48, destinato alla vinificazione;

area destinata ad uffici laboratorio e wc, della sup. complessiva utile di mq. 43,00;

vano scale e montacarichi.



Il fabbricato al piano terra si compone anche di un area esterna destinata alla vinificazione ed alla ricezione delle uve (indicate nella planimetria catastale allegata) della sup. complessiva di mq. 260,00 coperta con tettoia portante in legno (pilastri e travi), di un locale caldaia della sup. di mq. 9,66, di un locale magazzino della sup. di mq.38,63, di una tettoia esterna realizzata in legno lamellare per la sup. di mq. 424,00 e di un ultimo locale destinato all'alloggiamento della cabina elettrica di trasformazione della sup. di mq. 9,80.

## **PIANO SEMINTERRATO**

Vano della superficie utile di mq. 891,98, destinato allo stoccaggio accessibile da scalata e montacarichi e da rampa esterna;

Il fabbricato risulta edificato in virtù delle conc. Ed. n° 512/1989, 265/1989, 246/2002, 44/2003, e D.I.A. n° 896/2003 e 1092/2003, rilasciate dal Comune di Orvieto. Realizzato in struttura di cemento armato gettato in opera e prefabbricato, con utilizzo di pilastri , travi e solai, prerealizzati in stabilimento ed assemblati in cantiere. Dotato di tutti gli impianti realizzati conformemente alle normative in essere, con pavimentazione in cemento industriale (piano seminterrato) e gres ceramico ( piano terra), infissi esterni in alluminio e metallo. La zona destinata ad uffici e servizi (bagno e laboratorio al piano terra) realizzata con pannellature rigide prefabbricate per la suddivisione degli spazi.

Il fabbricato destinato a cantina vinicola, è servito da impianto di depurazione per lo smaltimento dei reflui, realizzato conformemente alle concessioni rilasciate dal Comune di Orvieto e sito sulla part.IIa n° 9 del foglio n° 53. Nella determinazione finale dei valori, il valore intrinseco attribuito all'impianto di smaltimento viene ricompreso nel valore complessivo del fabbricato destinato a cantina, a cui risulta asservito.

Per ciò che concerne i terreni facenti parte dell'azienda, lo scrivente ritiene opportuno anche se facenti parte di un unico Lotto, suddividerli e raggrupparli per appezzamenti (scelta dovuta alla collocazione geografica), appezzamenti che vengono di seguito descritti elencando e descrivendo le singole particelle catastali che li compongono e risultanti chiaramente oggetto di pignoramento. Risulterà evidente dalla lettura e dall'analisi che ne seguirà, che alcune particelle di terreno oggetto di Pignoramento non compaiono nella descrizione, e che diversamente compariranno al loro posto ed in sostituzione le particelle originate da eventuali frazionamenti successivi.



**Fabbricato ex rurale  
(part.IIa n° 17 del foglio 53)**

Fabbricato ex rurale, attualmente inagibile, composto da vani destinati a magazzino con annessa grotta seminterrata, di superficie non rilevabile allo stato attuale, in considerazione della pericolosità di muratura e solaio di copertura che ne rendono impossibile il rilievo di superfici ed altezze.

Nel paragrafo inerente la determinazione del valore, verrà indicato un valore a corpo.

**TERRENI**

(Fog. n° 32 part.IIe n° 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25- 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 - 83)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.IIe sopra menzionate, risulta composto da varie qualità di coltura ed accessibile dalla strada principale (strada comunale Ciconia del Poggente). La superficie complessiva risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

**FOGLIO n° 32**

**part.IIa n° 16** – ha. 13.74.20 – qualità bosco ceduo – cl. 4 – redd. Dom. €. 85,17 - redd. agr. €. 21,29

**part.IIa n° 17** – ha. 02.50.40 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 96,99 - redd. agr. €. 51,73

**part.IIa n° 18** – ha. 00.16.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 1,51 - redd. agr. €. 0,42

**part.IIa n° 19** – ha. 03.31.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 94,19 - redd. agr. €. 77,07

**part.IIa n° 20** – ha. 01.97.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 264,93 - redd. agr. €. 142,66

**part.IIa n° 25** – ha. 00.03.80 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 1,08 - redd. agr. €. 0,88

**part.IIa n° 26** – ha. 00.59.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 79,22 - redd. agr. €. 42,66

ha. 00.48.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 18,59 - redd. Agr. €. 9,92

ha. 00.10.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 2,84 - redd. Agr. €. 2,32

**part.IIa n° 28** – ha. 00.15.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 20,14 - redd. agr. €. 10,85

ha. 01.18.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 45,71 - redd. Agr. €. 24,38

ha. 00.13.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 3,69 - redd. Agr. €. 3,02

**part.IIa n° 29** – ha. 00.21.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 28,20 - redd. agr. €. 15,18

ha. 00.64.50 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 18,32 - redd. Agr. €. 14,99

**part.IIa n° 30** – ha. 01.10.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 147,71 - redd. agr. €. 79,53

ha. 00.13.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 5,04 - redd. Agr. €. 2,69

ha. 00.63.20 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 17,95 - redd. Agr. €. 14,69

**part.IIa n° 32** – ha. 00.05.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 6,71 - redd. agr. €. 3,62

ha. 00.39.30 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 15,22 - redd. Agr. €. 8,12

**part.IIa n° 33** – ha. 00.59.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 22,85 - redd. Agr. €. 12,19

ha. 00.09.60 – qualità sem. arb. – cl. 4 – redd. Dom. €. 2,97 - redd. Agr. €. 2,97

**part.IIa n° 52** – ha. 00.34.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 45,65 - redd. agr. €. 24,58

ha. 00.04.30 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 1,22 - redd. Agr. €. 1,00

**part.IIa n° 83** – ha. 00.81.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 108,77 - redd. agr. €. 58,57

ha. 00.27.90 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 10,81 - redd. Agr. €. 5,76



**FOGLIO n° 33 part.IIe n° 76 – 77)**

- part.IIa n° 76** – ha. 03.23.47 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 91,88 - redd. Agr. €. 75,18  
ha. 02.42.35 – qualità vigneto – cl. 2 – redd. Dom. €. 219,04 - redd. agr. €. 156,45  
ha. 00.55.08 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 21,33 - redd. Agr. €. 11,38  
**part.IIa n° 77** – ha. 05.80.60 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 53,97 - redd. Agr. €. 14,99

**FOGLIO n° 51 part.IIa n° 88**

- part.IIa n° 88** ha. 02.08.50 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 19,38 - redd. Agr. €. 5,38

**FOGLIO n° 52 part.IIe n° 123 – 128 – 134 – 152 – 172 – 188 – 200 – 220 – 222- 224 – 293 – 294 - 317**

- part.IIa n° 123** – ha. 00.81.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 108,77 - redd. Agr. €. 58,57  
ha. 00.78.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 22,35 - redd. Agr. €. 18,29  
**part.IIa n° 128** – ha. 00.69.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 92,65 - redd. Agr. €. 49,89  
**part.IIa n° 134** – ha. 00.78.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 104,74 - redd. Agr. €. 56,40  
ha. 00.32.30 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 9,17 - redd. Agr. €. 7,51  
**part.IIa n° 152** - ha. 00.10.20 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 2,90 - redd. Agr. €. 2,37  
– ha. 00.15.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 20,14 - redd. Agr. €. 10,85  
**part.IIa n° 172** – ha. 00.34.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 13,17 - redd. Agr. €. 7,02  
ha. 00.18.40 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 5,23 - redd. Agr. €. 4,28  
**part.IIa n° 188** – ha. 02.05.25 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 275,61 - redd. Agr. €. 148,40  
– ha. 00.64.15 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 18,22 - redd. Agr. €. 14,91  
**part.IIa n° 200** – ha. 00.52.80 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 4,91 - redd. Agr. €. 1,36  
**part.IIa n° 220** – ha. 09.73.70 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 90,52 - redd. Agr. €. 25,14  
**part.IIa n° 222** – ha. 00.00.04 – seminativo arborato – cl. 3 – redd. Dom. €. 0,02 - redd. Agr. €. 0,01  
**part.IIa n° 224** – ha. 02.05.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 275,27 - redd. Agr. €. 148,22  
ha. 00.18.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 6,97 - redd. Agr. €. 3,72  
ha. 00.52.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 14,77 - redd. Agr. €. 12,09  
**part.IIa n° 293** – ha. 00.17.20 – qualità pascolo arb. – cl. 1 – redd. Dom. €. 2,66 - redd. Agr. €. 1,33  
– ha. 00.35.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 47,00 - redd. Agr. €. 25,31  
**part.IIa n° 294** – ha. 01.99.80 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 268,29 - redd. Agr. €. 144,46  
**part.IIa n° 317** – ha. 03.60.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 483,40 - redd. Agr. €. 260,29  
ha. 00.09.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,49 - redd. Agr. €. 1,86  
ha. 00.97.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 27,72 - redd. Agr. €. 22,68



**FOGLIO n° 53 part.IIe n° 1 – 2 – 3 – 4 – 6 – 7 - 8 – 9 – 10 – 12 – 18 – 33 – 34 – 36 – 39 – 42- 75 – 79 – 82 – 84 – 87 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 114)**

- part.IIa n° 1** – ha. 01.44.10 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 13,40- redd. agr. €. 3,72
- part.IIa n° 2** – ha. 00.22.25 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 29,88- redd. agr. €. 16,09  
ha. 00.30.35 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 11,76- redd. agr. €. 6,27
- part.IIa n° 3** – ha. 01.47.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 198,20- redd. agr. €. 106,72
- part.IIa n° 4** – ha. 01.62.80 – vigneto – cl. 1– redd. Dom. €. 218,61 - redd. agr. €. 117,71
- part.IIa n° 6**– ha. 00.62.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 83,66 - redd. agr. €. 45,05
- part.IIa n° 7**– fabbricato rurale già descritto
- part.IIa n° 8**– ha. 00.25.70 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 9,95 - redd. agr. €. 5,31
- part.IIa n° 9**– ha. 00.70.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 19,88 - redd. agr. €. 16,27  
– ha. 00.83.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – red. Dom. €. 7,73 – red. Agr. €. 2,15
- part.IIa n° 10** – ha. 00.06.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,06 - redd. agr. €. 4,34  
– ha. 00.10.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,87 - redd. Agr. €. 2,07  
– ha. 01.94.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 55,28 - redd. Agr. €. 45,23
- part.IIa n° 12** – ha. 00.76.90 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 103,26 - redd. Agr. €. 55,60
- part.IIa n° 18** – ha. 00.87.20 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 117,09 - redd. Agr. €. 63,05
- part.IIa n° 33** – ha. 00.04.80 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 6,45 - redd. agr. €. 3,47
- part.IIa n° 34** – ha. 00.02.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 2,69 - redd. agr. €. 1,45  
– ha. 02.44.00 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 22,68- redd. Agr. €. 6,30
- part.IIa n° 36** – ha. 00.71.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 95,34 - redd. Agr. €. 51,34  
– ha. 00.35.80 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 10,17 - redd. Agr. €. 8,32
- part.IIa n° 39** – ha. 00.00.45 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 0,13 - redd. Agr. €. 0,10
- part.IIa n° 42** – ha. 01.36.20 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 38,69 - redd. Agr. €. 31,65
- part.IIa n° 75** – ha. 01.53.30 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 14,25 - redd. Agr. €. 3,96
- part.IIa n° 79** – ha. 00.78.08 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 104,84 - redd. agr. €. 56,45
- part.IIa n° 82** – ha. 00.39.90 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 53,58 - redd. agr. €. 28,85
- part.IIa n° 84** – ha. 00.78.20 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 105,01 - redd. agr. €. 56,54
- part.IIa n° 87** – ha. 00.06.10 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,19 - redd. agr. €. 4,41
- part.IIa n° 107** – ha. 01.67.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 225,05 - redd. Agr. €. 121,18
- part.IIa n° 108** – ha. 01.12.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 150,80 - redd. Agr. €. 81,20
- part.IIa n° 109** – ha. 01.82.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 245,19 - redd. Agr. €. 132,03
- part.IIa n° 110** – ha. 01.36.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 182,62 - redd. Agr. €. 98,33
- part.IIa n° 111** – ha. 01.59.14 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 213,69 - redd. agr. €. 115,06
- part.IIa n° 114** – ha. 02.74.93 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 369,17 - redd. agr. €. 198,79





**FOGLIO n° 69 part.lla n° 1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65**

**part.lla n° 1** – ha. 04.69.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 133,42 - redd. Agr. €. 109,16

**part.lla n° 2** – ha. 00.01.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 1,34 - redd. Agr. €. 0,72

ha. 06.02.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 55,98 – redd. Agr. €. 15,55

**part.lla n° 3** – ha. 00.60.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 80,57 - redd. Agr. €. 43,38

ha. 00.08.30 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,21 – redd. Agr. €. 1,71

**part.lla n° 4** – ha. 00.87.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 116,82 - redd. Agr. €. 62,90

ha. 00.13.20 – qualità sem. arb. – cl. 3 – redd. Dom. €. 5,11 - redd. Agr. €. 4,77

**part.lla n° 29** – ha. 01.11.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 31,70 - redd. Agr. €. 25,94

**part.lla n° 45** – ha. 00.24.00 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 2,23 - redd. Agr. €. 0,62

**part.lla n° 60** – ha. 00.50.51 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 14,35 - redd. Agr. €. 11,74

**part.lla n° 65** – ha. 00.16.23 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 1,51 - redd. Agr. €. 0,42

**FOGLIO n° 70 part.lla n° 2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10- 16 – 17 – 18 – 151**

**part.lla n° 2** – ha. 00.38.90 – qualità bosco misto – cl. 2 – redd. Dom. €. 5,02 - redd. Agr. €. 0,80

**part.lla n° 4** – ha. 00.72.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 96,68 - redd. Agr. €. 52,06

– ha. 00.59.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 16,76 - redd. Agr. €. 13,71

**part.lla n° 6** – ha. 02.41.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 323,61 - redd. Agr. €. 174,25

– ha. 01.72.20 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 66,70 - redd. Agr. €. 35,57

**part.lla n° 7** – ha. 00.47.50 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 13,49 - redd. Agr. €. 11,04

**part.lla n° 8** – ha. 00.30.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 11,62 - redd. Agr. €. 6,20

– ha. 00.24.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 6,82 - redd. Agr. €. 5,58

**part.lla n° 9** – ha. 01.19.90 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 34,06 - redd. Agr. €. 27,87

**part.lla n° 10** – ha. 00.12.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 3,61 - redd. Agr. €. 2,95

**part.lla n° 16** – ha. 01.75.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 234,99 - redd. Agr. €. 126,53

– ha. 00.12.90 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 3,66 - redd. Agr. €. 3,00

**part.lla n° 17** – ha. 00.04.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 5,37 - redd. Agr. €. 2,89

– ha. 00.32.30 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 3,00- redd. Agr. €. 0,83

**part.lla n° 18** – ha. 00.06.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,06 - redd. Agr. €. 4,34

– ha. 00.05.70 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. Agr. €. 0,15

**part.lla n° 151** – ha. 00.04.00 – relitto stradale – senza reddito

**sup. complessiva dei terreni ha. 125.90.68**

**Sommatoria Red. Dom. €. 7458,44**

**Sommatoria Red. Agr. €. 4153,12**



## APPEZZAMENTI

Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

### **Appezzamento n° 1 (qualità oliveto)**

part.IIa n° 17 del foglio 32 = sup. Ha. 02.14.43

### **Appezzamento n° 2(qualità vigneto)**

part.IIa n° 26, e 28/p del foglio 32 e part.IIa 76/p del foglio n° 33 = sup. Ha. 00.72.90

### **Appezzamento n° 3(qualità oliveto)**

part.IIa n° 26, 28/p e 29/p del foglio 32 = sup. Ha. 02.28.07

### **Appezzamento n° 4 (qualità vigneto)**

part.IIa n° 20 del foglio 32 = sup. Ha. 01.58.00

### **Appezzamento n° 5(qualità vigneto)**

part.IIa n° 30/p del foglio 32 e part.IIa 76/p del foglio n° 33 = sup. Ha. 05.11.45

### **Appezzamento n° 6 (qualità vigneto)**

part.IIa n° 30/p 3e 32/p del foglio n° 32 = sup. Ha. 01.21.30

### **Appezzamento n° 7 (qualità vigneto)**

part.IIa n° 52, 29/p,83/p e 85/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.56.70

### **Appezzamento n° 8 (qualità bosco ceduo)**

part.IIa n° 16, 18 e 19/p del foglio 32 e part.IIa n° 1 del foglio 53 = sup. Ha. 15.64.21

### **Appezzamento n° 9 (qualità rimboschimento)**

part.IIa n° 19/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.11.15

### **Appezzamento n° 10 (qualità oliveto)**

part.IIa n° 76/p del foglio 33 = sup. Ha. 00.51.07

### **Appezzamento n° 11(qualità vigneto)**

part.IIa n° 9/p del foglio 53 = sup. Ha. 00.62.10

### **Appezzamento n° 12(qualità oliveto)**

part.IIa n° 30, 32/p e 33/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.04.17

### **Appezzamento n° 13 (qualità oliveto)**

part.IIa n° 111p del foglio 53 = sup. Ha. 00.06.73

### **Appezzamento n° 14 (qualità bosco ceduo)**

part.IIa n° 76/p e 77 del foglio 33 = sup. Ha. 06.02.96

### **Appezzamento n° 14/a (qualità bosco ceduo)**

part.IIa n° 9/p, 10/p, 34 e 114 del foglio 53 = sup. Ha. 05.58.27

### **Appezzamento n° 15 (qualità vigneto)**

part.IIa n° 10/p e 114/p del foglio 53 = sup. Ha. 01.85.91



<b>Appezzamento n° 16 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 8/p, 10/p e 114/p del foglio 53	= sup. Ha. 00.98.63
<b>Appezzamento n° 17 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 6 e 111/p del foglio 53	= sup. Ha. 01.79.00
<b>Appezzamento n° 18 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 2 e 3 del foglio 53	= sup. Ha. 00.43.74
<b>Appezzamento n° 19 (qualità rimboschimento)</b>	
part.IIa n° 123/p del foglio 52	= sup. Ha. 01.11.15
<b>Appezzamento n° 19/a (qualità bosco ceduo)</b>	
part.IIa n° 123/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.47.41
<b>Appezzamento n° 20 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 12,18, 33,79,82,84 del foglio 53	= sup. Ha. 03.48.11
<b>Appezzamento n° 21 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 2, 3,4 del foglio 53 e la part.IIa 188/p del fog. 52	= sup. Ha. 05.15.51
<b>Appezzamento n° 22 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 317/p del foglio 52	= sup. Ha. 02.35.00
<b>Appezzamento n° 23 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 224/p del foglio 52	= sup. Ha. 02.05.00
<b>Appezzamento n° 24 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 224/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.36.07
<b>Appezzamento n° 25 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 128/p e 317/p del foglio 52	= sup. Ha. 01.17.00
<b>Appezzamento n° 26(qualità seminativo)</b>	
part.IIa n° 317/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.68.30
<b>Appezzamento n° 27 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 134/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.78.00
<b>Appezzamento n° 28 (qualità bosco ceduo)</b>	
part.IIa n° 220/p, 200 del foglio 52 e part.IIa n° 88 del fog. 51	= sup. Ha. 12.40.18
<b>Appezzamento n° 29 (qualità bosco)</b>	
part.IIa n° 172/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.20.3
<b>Appezzamento n° 30 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 172/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.31.69
<b>Appezzamento n° 31 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 36, 107, 108, 109, 110 del foglio 53	= sup. Ha. 06.34.50
<b>Appezzamento n° 32 (qualità bosco)</b>	
part.IIa n° 75 del foglio 53	= sup. Ha. 01.67.61



<b>Appezamento n° 33 (qualità rimboschimento)</b>	
part.IIa n° 42 del foglio 53	= sup. Ha. 01.22.04
<b>Appezamento n° 37 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 16/p e 18/p del foglio 70	= sup. Ha. 01.84.85
<b>Appezamento n° 38 (qualità bosco)</b>	
part.IIa n° 16/p, 17/p e 18/p del foglio 70	= sup. Ha. 00.51.40
<b>Appezamento n° 39 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 8/p e 9/p del foglio 70	= sup. Ha. 00.75.09
<b>Appezamento n° 40 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 6/p, 7/p, 8/p e 9/p del foglio 70	= sup. Ha. 01.08.19
<b>Appezamento n° 41 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 6/p e 7/p del foglio 70	= sup. Ha. 01.40.97
<b>Appezamento n° 42 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 6/p del foglio 70	= sup. Ha. 02.12.98
<b>Appezamento n° 43 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 4/p del foglio 70	= sup. Ha. 01.21.58
<b>Appezamento n° 44 (qualità bosco)</b>	
part.IIa n° 2/p e 4/p del foglio 70	= sup. Ha. 00.84.20
<b>Appezamento n° 45 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 3/p e 4/p del foglio 69	= sup. Ha. 01.48.05
<b>Appezamento n° 46 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 29/p e 60/p del foglio 69	= sup. Ha. 00.86.94
<b>Appezamento n° 47 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 2/p e 1/p del foglio 69	= sup. Ha. 00.86.07
<b>Appezamento n° 48 (qualità rimboschimento)</b>	
part.IIa n° 1/p del foglio 69	= sup. Ha. 00.72.48
<b>Appezamento n° 49 (qualità bosco ceduo)</b>	
part.IIa n° 4/p, 45, 2/p e 29/p del foglio 69	= sup. Ha. 07.50.55
<b>Appezamento n° 50 (qualità rimboschimento)</b>	
part.IIa n° 1/p del foglio 69	= sup. Ha. 02.92.28
<b>Appezamento n° 51 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 10, 9/p e 6/p del foglio 70	= sup. Ha. 00.46.78
<b>Appezamento n° 52 (qualità oliveto)</b>	
part.IIa n° 188/p del foglio 52	= sup. Ha. 00.23.99
<b>Appezamento n° 53 (qualità vigneto)</b>	
part.IIa n° 152, 293 e 294 del foglio 52	= sup. Ha. 02.59.27



# 1° QUESITO

## LOTTO A

### Specifica sulle part.ile facenti parte del LOTTO

- 1) la part.lla n° 13 del foglio n° 53, risulta soppressa con atto di frazionamento prot. n° 88784 del 05.11.2002, con il quale hanno avuto origine le part.ile n° 79, 80, e 81 del foglio n° 53. Le part.ile n° 80 e 81 del foglio n° 53, risultano anche dalla documentazione ipocatastale allegata, di proprietà della soc. AGRICOLA SAN GIORGIO, e quindi non inserite nella presente relazione di stima.
- 2) la part.lla n° 15 del foglio n° 53, risulta soppressa con Tipo Mappale prot. n° TR0079270 del 13.06.2008, con il quale ha avuto origine la part.lla n° 106 del foglio n° 53 (fabbricato riportato al catasto fabbricati – ENTE URBANO). Il fabbricato censito in catasto al foglio n° 53, part.lla 106, originato dalla part.lla 15 del foglio 53 (di cui al Tipo Mappale sopra riportato), risulta anche dalla documentazione ipocatastale allegata di proprietà della soc. AGRICOLA SAN GIORGIO, e quindi non inserita nella presente relazione di stima.
- 3) La part.lla n° 61, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 05.08.2000 n° 331 prot. n° 157202.
- 4) La part.lla n° 62, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alla part.lla 65 del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 332 prot. n° 158069, e già periziata nella precedente CTU n° 01/2010 depositata in atti.
- 5) La part.lla n° 66, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 333 prot. n° 158087.
- 6) La part.lla n° 67, del foglio n° 69, risulta soppressa ed unita alle strade del foglio n° 69, con verifica straordinaria del 09.08.2000 n° 333 prot. n° 158087.
- 7) le particelle n° 83 e 85 del foglio 32 derivano dal frazionamento della particella 67, oggetto di pignoramento
- 8) le particelle n° 111, 113 e 87 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 5, oggetto di pignoramento
- 9) la particella n° 82 del foglio 53 deriva dal frazionamento della particella 14, oggetto di pignoramento
- 10) la particella n° 84 del foglio 53 deriva dal frazionamento della particella 16, oggetto di pignoramento
- 11) le particelle n° 114, del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 11, oggetto di pignoramento
- 12) le particelle n° 107 e 108 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 35, oggetto di pignoramento
- 13) le particelle n° 109 e 110 del foglio 53 derivano dal frazionamento della particella 37, oggetto di pignoramento
- 14) la particella n° 181 del foglio 70 deriva dal frazionamento della particella 12, oggetto di pignoramento



## **FABBRICATI**

### **Fabbricato ex rurale (destinato ad oleificio ed in parte a magazzino)**

#### **(part.IIa n° 7 del foglio 53)**

Disposto su n° 2 livelli, parzialmente ristrutturato (piano terra), in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad uso di oleificio, e così di seguito composto:

#### **PIANO TERRA**

Il pavimento realizzato parzialmente in cemento (oleificio) ed in parte con mattonelle di gres ceramico (magazzino ed altri vani), intonacato e tinteggiato internamente, dotato di impianto elettrico ed idrico, con infissi interni in legno.

La porzione di immobile è stata oggetto di recente di interventi di ristrutturazione, quali la posa in opera dei nuovi pavimenti, la bonifica degli impianti elettrico ed idrico, la rintonacatura di pareti e soffitti; considerazione che risulterà di seguito alla base per l'attribuzione del valore dell'immobile. Per ciò che concerne la disposizione interna, si contano tre locali destinati a deposito/magazzino, un vano disimpegno, n° 1 bagno, n° 2 locali destinati a servizio dell'attività agricola. Verificato lo stato dei luoghi, sulla base delle planimetrie e dei grafici autorizzati con la Concessione edilizia di seguito menzionata (ed allegata in copia); le porzioni di immobile risultano conformi a quanto autorizzato.

#### **PIANO PRIMO**

il piano primo dell'edificio, risulta essere in cattivo stato di manutenzione come dimostra l'allegata documentazione fotografica. Da quanto si può presumere dalla conformazione interna degli ambienti, e dalla loro disposizione, il piano primo del fabbricato era sicuramente destinato anticamente ad abitazione con vani destinati a soggiorno cucina, tre camere da letto, 1 disimpegno di servizio, 2 locali magazzino, ed un piano soffitta/sottotetto destinato a magazzino e diviso in n° 3 ambienti. Attualmente, considerando lo stato manutentivo in cui sin trova, la mancanza e la deficienza degli impianti, l'inesistenza dei servizi igienici necessari, determinano l'uso del piano primo dell'edificio ad esclusiva destinazione di magazzino a servizio delle attività agricole dell'azienda. La mancanza di atti autorizzativi recenti, e lo stato complessivo in cui versa il fabbricato, fanno risalire la costruzione a data antecedente il 1967.

Complessivamente la sagoma del fabbricato così come risulta dalla verifica dello stato dei luoghi, corrisponde a quanto riportato nella mappa catastale attuale.



## **Fabbricato ex rurale**

### **(edificio adibito a magazzino part.IIa n° 113 del foglio n° 53)**

Edificio sviluppato su due piani, realizzato antecedentemente il 1967, in muratura mista di pietra e tufo, inaccessibile al piano primo, della sup. al piano terra di circa mq. 20,00, con annesso locale grotta, stimabile a corpo come descritto nel paragrafo della formazione dei lotti.

## **Fabbricato urbano**

### **(edificio adibito a cantina part.IIa n° 85 del foglio n° 32)**

Disposto su n° 2 livelli, in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad uso di cantina per la trasformazione del prodotto, e così di seguito composto:

#### **PIANO TERRA**

Vano della superficie utile di mq. 664,48, destinato all'imbottigliamento;

Vano della superficie utile di mq. 302,48, destinato alla vinificazione;

area destinata ad uffici laboratorio e wc, della sup. complessiva utile di mq. 43,00;

vano scale e montacarichi.

Il fabbricato al piano terra si compone anche di un area esterna destinata alla vinificazione ed alla ricezione delle uve (indicate nella planimetria catastale allegata) della sup. complessiva di mq. 260,00 coperta con tettoia portante in legno (pilastri e travi), di un locale caldaia della sup. di mq. 9,66, di un locale magazzino della sup. di mq.38,63, di una tettoia esterna realizzata in legno lamellare per la sup. di mq. 424,00 e di un ultimo locale destinato all'alloggiamento della cabina elettrica di trasformazione della sup. di mq. 9,80.

#### **PIANO SEMINTERRATO**

Vano della superficie utile di mq. 891,98, destinato allo stoccaggio accessibile da scalata e montacarichi e da rampa esterna;

Il fabbricato risulta edificato in virtù delle conc. Ed. n° 512/1989, 265/1989, 246/2002, 44/2003, e D.I.A. n° 896/2003 e 1092/2003, rilasciate dal Comune di Orvieto. Realizzato in struttura di cemento armato gettato in opera e prefabbricato, con utilizzo di pilastri, travi e solai, prerealizzati in stabilimento ed assemblati in cantiere. Dotato di tutti gli impianti realizzati conformemente alle normative in essere, con pavimentazione in cemento industriale (piano seminterrato) e gres ceramico (piano terra), infissi esterni in alluminio e metallo. La zona destinata ad uffici e servizi (bagno e laboratorio al piano terra) realizzata con pannellature rigide prefabbricate per la suddivisione degli spazi.



Il fabbricato destinato a cantina vinicola, è servito da impianto di depurazione per lo smaltimento dei reflui, realizzato conformemente alle concessioni rilasciate dal Comune di Orvieto e sito sulla part.IIa n° 9 del foglio n° 53. Nella determinazione finale dei valori, il valore intrinseco attribuito all'impianto di smaltimento viene ricompreso nel valore complessivo del fabbricato destinato a cantina, a cui risulta asservito.

### **Fabbricato ex rurale (part.IIa n° 17 del foglio 53)**

Fabbricato ex rurale, attualmente inagibile, composto da vani destinati a magazzino con annessa grotta

seminterrata, di superficie non rilevabile allo stato attuale, in considerazione della pericolosità di muratura e solaio di copertura che ne rendono impossibile il rilievo di superfici ed altezze.

Nel paragrafo inerente la determinazione del valore, verrà indicato un valore a corpo.

### **TERRENI**

(Fog. n° 32 part.IIe n° 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25- 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 - 83)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.IIe sopra menzionate, risulta composto da varie qualità di coltura ed accessibile dalla strada principale (strada comunale Ciconia del Poggente). La superficie complessiva risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

#### **FOGLIO n° 32**

**part.IIa n° 16** – ha. 13.74.20 – qualità bosco ceduo – cl. 4 – redd. Dom. € 85,17 - redd. agr. € 21,29

**part.IIa n° 17** – ha. 02.50.40 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. € 96,99 - redd. agr. € 51,73

**part.IIa n° 18** – ha. 00.16.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. € 1,51 - redd. agr. € 0,42

**part.IIa n° 19** – ha. 03.31.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. € 94,19 - redd. agr. € 77,07

**part.IIa n° 20** – ha. 01.97.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. € 264,93 - redd. agr. € 142,66

**part.IIa n° 25** – ha. 00.03.80 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. € 1,08 - redd. agr. € 0,88

**part.IIa n° 26** – ha. 00.59.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. € 79,22 - redd. agr. € 42,66

ha. 00.48.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. € 18,59 - redd. Agr. € 9,92

ha. 00.10.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. € 2,84 - redd. Agr. € 2,32

**part.IIa n° 28** – ha. 00.15.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. € 20,14 - redd. agr. € 10,85

ha. 01.18.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. € 45,71 - redd. Agr. € 24,38

ha. 00.13.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. € 3,69 - redd. Agr. € 3,02

**part.IIa n° 29** – ha. 00.21.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. € 28,20 - redd. agr. € 15,18

ha. 00.64.50 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. € 18,32 - redd. Agr. € 14,99





- part.IIa n° 30** – ha. 01.10.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 147,71 - redd. agr. €. 79,53  
 ha. 00.13.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 5,04 - redd. Agr. €. 2,69  
 ha. 00.63.20 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 17,95 - redd. Agr. €. 14,69
- part.IIa n° 32** – ha. 00.05.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 6,71 - redd. agr. €. 3,62  
 ha. 00.39.30 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 15,22 - redd. Agr. €. 8,12
- part.IIa n° 33** – ha. 00.59.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 22,85 - redd. Agr. €. 12,19  
 ha. 00.09.60 – qualità sem. arb. – cl. 4 – redd. Dom. €. 2,97 - redd. Agr. €. 2,97
- part.IIa n° 52** – ha. 00.34.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 45,65 - redd. agr. €. 24,58  
 ha. 00.04.30 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 1,22 - redd. Agr. €. 1,00
- part.IIa n° 83** – ha. 00.81.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 108,77 - redd. agr. €. 58,57  
 ha. 00.27.90 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 10,81 - redd. Agr. €. 5,76

**FOGLIO n° 33 part.IIe n° 76 – 77)**

- part.IIa n° 76** – ha. 03.23.47 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 91,88 - redd. Agr. €. 75,18  
 ha. 02.42.35 – qualità vigneto – cl. 2 – redd. Dom. €. 219,04 - redd. agr. €. 156,45  
 ha. 00.55.08 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 21,33 - redd. Agr. €. 11,38
- part.IIa n° 77** – ha. 05.80.60 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 53,97 - redd. Agr. €. 14,99

**FOGLIO n° 51 part.IIa n° 88**

- part.IIa n° 88** ha. 02.08.50 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 19,38 - redd. Agr. €. 5,38

**FOGLIO n° 52 part.IIe n° 123 – 128 – 134 – 152 – 172 – 188 – 200 – 220 – 222- 224 – 293 – 294 - 317**

- part.IIa n° 123** – ha. 00.81.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 108,77 - redd. Agr. €. 58,57  
 ha. 00.78.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 22,35 - redd. Agr. €. 18,29
- part.IIa n° 128** – ha. 00.69.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 92,65 - redd. Agr. €. 49,89
- part.IIa n° 134** – ha. 00.78.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 104,74 - redd. Agr. €. 56,40  
 ha. 00.32.30 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 9,17 - redd. Agr. €. 7,51
- part.IIa n° 152** - ha. 00.10.20 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 2,90 - redd. Agr. €. 2,37  
 – ha. 00.15.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 20,14 - redd. Agr. €. 10,85
- part.IIa n° 172** – ha. 00.34.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 13,17 - redd. Agr. €. 7,02  
 ha. 00.18.40 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 5,23 - redd. Agr. €. 4,28
- part.IIa n° 188** – ha. 02.05.25 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 275,61 - redd. Agr. €. 148,40  
 – ha. 00.64.15 – seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 18,22 - redd. Agr. €. 14,91



**part.IIa n° 200** – ha. 00.52.80 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 4,91 - redd. Agr. €. 1,36  
**part.IIa n° 220** – ha. 09.73.70 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 90,52 - redd. Agr. €. 25,14  
**part.IIa n° 222** – ha. 00.00.04 – seminativo arborato – cl. 3 – redd. Dom. €. 0,02 - redd. Agr. €. 0,01  
**part.IIa n° 224** – ha. 02.05.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 275,27 - redd. Agr. €. 148,22  
    ha. 00.18.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 6,97 - redd. Agr. €. 3,72  
    ha. 00.52.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 14,77 - redd. Agr. €. 12,09  
**part.IIa n° 293** – ha. 00.17.20 – qualità pascolo arb. – cl. 1 – redd. Dom. €. 2,66 - redd. Agr. €. 1,33  
    – ha. 00.35.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 47,00 - redd. Agr. €. 25,31  
**part.IIa n° 294** – ha. 01.99.80 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 268,29 - redd. Agr. €. 144,46  
**part.IIa n° 317** – ha. 03.60.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 483,40 - redd. Agr. €. 260,29  
    ha. 00.09.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,49 - redd. Agr. €. 1,86  
    ha. 00.97.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 27,72 - redd. Agr. €. 22,68

**FOGLIO n° 53 part.IIe n° 1 – 2 – 3 – 4 – 6 – 7 - 8 – 9 – 10 – 12 – 18 – 33 – 34 – 36 – 39 – 42- 75 – 79 – 82 – 84 – 87 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 114)**

**part.IIa n° 1** – ha. 01.44.10 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 13,40- redd. agr. €. 3,72  
**part.IIa n° 2** – ha. 00.22.25 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 29,88- redd. agr. €. 16,09  
    ha. 00.30.35 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 11,76- redd. agr. €. 6,27  
**part.IIa n° 3** – ha. 01.47.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 198,20- redd. agr. €. 106,72  
**part.IIa n° 4** – ha. 01.62.80 – vigneto – cl. 1– redd. Dom. €. 218,61 - redd. agr. €. 117,71  
**part.IIa n° 6**– ha. 00.62.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 83,66 - redd. agr. €. 45,05  
**part.IIa n° 7**– fabbricato rurale già descritto  
**part.IIa n° 8**– ha. 00.25.70 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 9,95 - redd. agr. €. 5,31  
**part.IIa n° 9**– ha. 00.70.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 19,88 - redd. agr. €. 16,27  
    – ha. 00.83.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – red. Dom. €. 7,73 – redd. Agr. €. 2,15  
**part.IIa n° 10** – ha. 00.06.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,06 - redd. agr. €. 4,34  
    – ha. 00.10.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,87 - redd. Agr. €. 2,07  
    – ha. 01.94.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 55,28 - redd. Agr. €. 45,23  
**part.IIa n° 12** – ha. 00.76.90 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 103,26 - redd. Agr. €. 55,60  
**part.IIa n° 18** – ha. 00.87.20 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 117,09 - redd. Agr. €. 63,05  
**part.IIa n° 33** – ha. 00.04.80 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 6,45 - redd. agr. €. 3,47  
**part.IIa n° 34** – ha. 00.02.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 2,69 - redd. agr. €. 1,45  
    – ha. 02.44.00 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 22,68- redd. Agr. €. 6,30  
**part.IIa n° 36** – ha. 00.71.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 95,34 - redd. Agr. €. 51,34  
    – ha. 00.35.80 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 10,17 - redd. Agr. €. 8,32



**part.IIa n° 39** – ha. 00.00.45 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 0,13 - redd. Agr. €. 0,10  
**part.IIa n° 42** – ha. 01.36.20 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 38,69 - redd. Agr. €. 31,65  
**part.IIa n° 75** – ha. 01.53.30 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 14,25 - redd. Agr. €. 3,96  
**part.IIa n° 79** – ha. 00.78.08 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 104,84 - redd. agr. €. 56,45  
**part.IIa n° 82** – ha. 00.39.90 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 53,58 - redd. agr. €. 28,85  
**part.IIa n° 84** – ha. 00.78.20 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 105,01 - redd. agr. €. 56,54  
**part.IIa n° 87** – ha. 00.06.10 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,19 - redd. agr. €. 4,41  
**part.IIa n° 107** – ha. 01.67.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 225,05 - redd. Agr. €. 121,18  
**part.IIa n° 108** – ha. 01.12.30 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 150,80 - redd. Agr. €. 81,20  
**part.IIa n° 109** – ha. 01.82.60 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 245,19 - redd. Agr. €. 132,03  
**part.IIa n° 110** – ha. 01.36.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 182,62 - redd. Agr. €. 98,33  
**part.IIa n° 111** – ha. 01.59.14 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 213,69 - redd. agr. €. 115,06  
**part.IIa n° 114** – ha. 02.74.93 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 369,17 - redd. agr. €. 198,79

**FOGLIO n° 69 part.IIe n° 1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65**

**part.IIa n° 1** – ha. 04.69.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 133,42 - redd. Agr. €. 109,16  
**part.IIa n° 2** – ha. 00.01.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 1,34 - redd. Agr. €. 0,72  
    ha. 06.02.20 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 55,98 – redd. Agr. €. 15,55  
**part.IIa n° 3** – ha. 00.60.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 80,57 - redd. Agr. €. 43,38  
    ha. 00.08.30 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 3,21 – redd. Agr. €. 1,71  
**part.IIa n° 4** – ha. 00.87.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 116,82 - redd. Agr. €. 62,90  
    ha. 00.13.20 – qualità sem. arb. – cl. 3 – redd. Dom. €. 5,11 - redd. Agr. €. 4,77  
**part.IIa n° 29** – ha. 01.11.60 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 31,70 - redd. Agr. €. 25,94  
**part.IIa n° 45** – ha. 00.24.00 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 2,23 - redd. Agr. €. 0,62  
**part.IIa n° 60** – ha. 00.50.51 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 14,35 - redd. Agr. €. 11,74  
**part.IIa n° 65** – ha. 00.16.23 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 1,51 - redd. Agr. €. 0,42

**FOGLIO n° 70 part.IIe n° 2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10- 16 – 17 – 18 – 151**

**part.IIa n° 2** – ha. 00.38.90 – qualità bosco misto – cl. 2 – redd. Dom. €. 5,02 - redd. Agr. €. 0,80  
**part.IIa n° 4** – ha. 00.72.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 96,68 - redd. Agr. €. 52,06  
    – ha. 00.59.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 16,76 - redd. Agr. €. 13,71  
**part.IIa n° 6** – ha. 02.41.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 323,61 - redd. Agr. €. 174,25  
    – ha. 01.72.20 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 66,70 - redd. Agr. €. 35,57



**part.IIa n° 7** – ha. 00.47.50 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 13,49 - redd. Agr. €. 11,04  
**part.IIa n° 8** – ha. 00.30.00 – qualità uliveto – cl. 2 – redd. Dom. €. 11,62 - redd. Agr. €. 6,20  
– ha. 00.24.00 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 6,82 - redd. Agr. €. 5,58  
**part.IIa n° 9** – ha. 01.19.90 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 34,06 - redd. Agr. €. 27,87  
**part.IIa n° 10** – ha. 00.12.70 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 3,61 - redd. Agr. €. 2,95  
**part.IIa n° 16** – ha. 01.75.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 234,99 - redd. Agr. €. 126,53  
– ha. 00.12.90 – qualità seminativo – cl. 4 – redd. Dom. €. 3,66 - redd. Agr. €. 3,00  
**part.IIa n° 17** – ha. 00.04.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 5,37 - redd. Agr. €. 2,89  
– ha. 00.32.30 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 3,00- redd. Agr. €. 0,83  
**part.IIa n° 18** – ha. 00.06.00 – qualità vigneto – cl. 1 – redd. Dom. €. 8,06 - redd. Agr. €. 4,34  
– ha. 00.05.70 – qualità bosco ceduo – cl. 3 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. Agr. €. 0,15  
**part.IIa n° 151** – ha. 00.04.00 – relitto stradale – senza reddito

**sup. complessiva dei terreni ha. 125.90.68**

**Sommatoria Red. Dom. €. 7458,44**

**Sommatoria Red. Agr. €. 4153,12**

---

Agli atti risulta registrato contratto di affitto di fondo rustico sulle particelle di cui catasto al Fog. n° 32  
part.IIe n° 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 – 83 – 85 – Fog. n° 33  
part.IIe n° 76 – 77 - Fog. n° 51 part.IIe n° 88 - Fog. n° 52 part.IIe n° 123 – 128 – 134 – 172-- 200 –  
**220 – 222 – 224 -172 – 317 - Fog. n° 53 part.IIe n° 1 – 2 – 3 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 -17- 18 – 33 -**  
**34 – 36 -38 – 41- 42 – 75 -79 - 111 – 87 – 113 – 82 – 84 – 107 – 108 – 109 – 110 – 114 - Fog. n° 69**  
part.IIe n° 1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65 - Fog. n° 70 part.IIe n° 2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 16 – 17  
– 18 - 151 - per una superficie complessiva di ha 120 circa, stipulato in data 21.03.2014 tra la  
proprietaria soc. SESIL società Agricola s.r.l. in liquidazione e **la Società Semplice Agricola Tommasi**  
**Viticoltori** con sede in San Pietro di Cariano (VR) (di cui si allega copia).

n.b.

sulla copia del contratto di affitto, si nota come per errore di trascrizione, venga inserita la  
part.IIa n° 88 del fog. n° 52 anziché la part.IIa n° 88 del fog. n° 51

sulla copia del contratto di affitto, si nota come per errore di trascrizione, venga inserita la  
part.IIa n° 60 del fog. n° 53 anziché la part.IIa n° 60 del fog. n° 69

sulla copia del contratto di affitto, compare la part.IIa n° 35 del foglio 53, da cui sono originate  
tramite frazionamento, le part.IIe n° 107 e 108 dello stesso foglio



sulla copia del contratto di affitto, compare la part.Illa n° 37 del foglio 53, da cui sono originate tramite frazionamento, le part.Ille n° 109 e 110 dello stesso foglio

sulla copia del contratto di affitto, compare la part.Illa n° 11 del foglio 53, da cui è originata tramite frazionamento, la part.Illa n° 114 dello stesso foglio

sulla copia del contratto di affitto, compare la part.Illa n° 11 del foglio 53, da cui è originata tramite frazionamento, la part.Illa n° 113 dello stesso foglio

sulla copia del contratto di affitto, compare la part.Illa n° 86 del foglio 53, da cui è originata tramite frazionamento, la part.Illa n° 111 dello stesso foglio

Agli atti risulta stipulato contratto di taglio della superficie boscata, sulle part.Ille 16 del foglio 32, e sulle part.Ille 1 e 75 del foglio 53, per una superficie complessiva catastale di ha 16.71.60

**Ai fini della determinazione del valore, verrà di seguito assunta all'interno di ogni singolo lotto, non la superficie risultante dalle visure catastali, ma bensì quella determinata in base al ricalcolo della sovrapposizione tra l'ortofotocarta e la mappa catastale, verificata in base per ciò che concerne le superfici a vigneto, in relazione alle superfici vitate dichiarate. A Detta verifica, lo scrivente ha proceduto con l'ausilio di un tecnico da sua fiducia.**

**Confini:**

area esterna comune, salvo altri.

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

1) Estratto del catasto

---

2) Certificato di destinazione urbanistica (di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita)

---

Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:  
gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;  
iscrizioni;  
trascrizioni.



## 2° QUESITO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

### **Le iscrizioni gravanti sull'immobile sono:**

- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di apertura di credito - Rogito Notaio FASANI LUIGI di ROMA (ROMA) iscritto a TERNI in data 06.02.1993 Registro Particolare 116– Registro Generale 1318 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA PER AZIONI con sede in PADOVA (PD) – contro BRUGNOLI SRL sulle part.Ile n° 39, 40 del fog. n° 53 del comune di ORVIETO
- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di apertura di mutuo - Rogito Notaio FASANI LUIGI di ROMA (ROMA) iscritto a TERNI in data 30.07.1994 Registro Particolare 910 – Registro Generale 6539 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA PER AZIONI con sede in PADOVA (PD) – contro BRUGNOLI SRL sulle part.Ile n° 39, 40 del fog. n° 53 del comune di ORVIETO
- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 03.12.1997 Registro Particolare 1491 – Registro Generale 11589 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI) Piazza Salimbeni n° 3 – contro BRUGNOLI SRL sulle part.Ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, del foglio n° 32, sulle part.Ile n° 76, 77, del foglio n° 33, sulle part.Ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 18, 33, 34, del fog. n° 53 del comune di ORVIETO
- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 05.01.1999 Registro Particolare 9 – Registro Generale 36 a favore del ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con sede in FIRENZE (FI) Piazza D' Azeglio n° 22 – contro BRUGNOLI SRL sulle part.Ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, del foglio n° 32, sulle part.Ile n° 76, del foglio n° 33, sulle part.Ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 18, 33, 34, del fog. n° 53 del comune di ORVIETO



- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di finanziamento - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 17.11.2000 Registro Particolare 1981 – Registro Generale 11199 a favore del ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con sede in FIRENZE (FI) – contro BRUGNOLI SRL sulle part.ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, del foglio n° 32, sulle part.ile n° 76, 77, del foglio n° 33, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14,16, 18, 34, 35, 36, 37, 42, 75, 4, del fog. n° 53, sulle part.ile n° 88 del fog. n° 51, sulle part.ile n° 172, 123, 134, 200, 222, 224, 293, 152, 294, 188 del foglio n° 52, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 4, 29, 45, 60, 61, 62, 65, 66, 67, del foglio n° 69, sulle part.ile n° 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 2, 13, 14, 16, 17, 18 del fog. n° 70 del comune di ORVIETO
- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo condizionato - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 17.01.2003 Registro Particolare 96 – Registro Generale 654 a favore del CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA con sede in ORVIETO (TR) – contro BRUGNOLI SRL sulle part.ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, 67, 31 del foglio n° 32, sulle part.ile n° 76, 77, del foglio n° 33, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14,16, 18, 34, 35, 36, 37, 39, 42, 75 del fog. n° 53, sulle part.ile n° 88 del fog. n° 51, sulle part.ile n° 172, 123, 128, 134, 200, 220, 222, 224, 317, 129 del foglio n° 52, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 4, 29, 45, 60, 30, 32, 65 del foglio n° 69, sulle part.ile n° 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 2, 13, 14, 16, 17, 18, 151 del fog. n° 70 del comune di ORVIETO
- IPOTECA LEGALE - IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - Pubblico ufficiale Equitalia Terni spa - iscritto a TERNI in data 10.08.2009 Registro Particolare 1918 – Registro Generale 9908 a favore EQUITALIA TERNI SPA con sede in TERNI (TR) contro BRUGNOLI SRL - sulle part.ile n° 128, 317 del foglio n° 52, sulle part.ile n° 17, 33, 79, 38, 41, del foglio n° 53, sulle part.ile n° 88 del foglio n° 51, sulle part.ile n° 224, 222, 220, 200, 134, 123 del foglio n° 52 del comune di ORVIETO

**Le trascrizioni gravanti sull'immobile sono:**

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di ORVIETO (TR) trascritto a TERNI in data 01.07.1992 Registro Particolare 4472– Registro Generale 5973 - con il quale veniva costituito vincolo di in edificabilità sulle part.ile 37, 38, 39 del foglio n° 53 e sulla part.lla n° 12 del foglio n° 70 del Comune di Orvieto



- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Rogito Notaio FRAGOMENI GIANNI di ORVIETO (TR) trascritto a TERNI in data 27.11.1992 Registro Particolare 7366– Registro Generale 10047 - con il quale veniva costituito vincolo di destinazione sulle part.Ile 37, 38, 39 del foglio n° 53 e sulla part.Ila n° 12 del foglio n° 70 del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 25.11.1998 Registro Particolare 7463– Registro Generale 10258 - a favore della soc. BRUGNOLI SRL contro BIGGERA MARHGERITA, ERMINI FABIO, ERMINI GIAMPAOLO – con il quale venivano acquistate le part.Ile n° 88 del foglio n° 51, le part.Ile n° 123, 134, 200, 220, 222, 224 del foglio n° 52, del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 25.06.2001 Registro Particolare 4033– Registro Generale 5860 - a favore della soc. BRUGNOLI SRL contro BARLETTELLI VELLEDA, ROSATI MARIA GRAZIA, ROSATI NAZZARENO – con il quale venivano acquistate le part.Ile n° 128, 317 del foglio n° 52, del Comune di Orvieto
- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA –ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Rogito Notaio ALESSANDRO PONGELLI di ORVIETO (TR) trascritto a TERNI in data 02.03.1999 Registro Particolare 1345– Registro Generale 1936 - a favore di LUPI SILVANO contro soc. BRUGNOLI SRL – con il quale venivano acquistate le part.Ile n° 27, 28, 29, 76, 43/b del foglio n° 53, del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 04.01.2000 Registro Particolare 62– Registro Generale 84 - a favore della soc. G.A. 52 SRL e AGRICOLA SAN GIORGIO SRL contro soc. BRUGNOLI SRL – con il quale venivano acquistate le part.Ile n° 13, 15, 17, 33, 38, 40, 41 del foglio n° 53, del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 19.04.2000 Registro Particolare 2740– Registro Generale 4085 - a favore della soc. BRUGNOLI SRL contro ERMINI ANNA MARIA, BIGGERA MARGHERITA, ERMINI FABIO, ERMINI GIAMPAOLO – con il quale venivano acquistate le part.Ile n° 4, del foglio n° 53, e le part.Ile n° 152, 188, 141/B, 153/A del foglio n° 52 del Comune di Orvieto





- ATTO NOTARILE PUBBLICO – PERMUTA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 17.02.2003 Registro Particolare 1245– Registro Generale 1716 - a favore della soc. AGRICOLA SAN GIORGIO SRL contro BRUGNOLI SRL – particelle interessate n° 83 e 85 del foglio n° 53 del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – PERMUTA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 17.02.2003 Registro Particolare 1246– Registro Generale 1717 - a favore della soc. BRUGNOLI SRL contro AGRICOLA SAN GIORGIO SRL – particelle interessate n° 17, 33 e 79 del foglio n° 53 del Comune di Orvieto
- ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA Rogito Notaio LUIGI FASANI di ROMA (ROMA) trascritto a TERNI in data 17.02.2003 Registro Particolare 1247– Registro Generale 1718 - a favore della soc. BRUGNOLI SRL contro G.A. 52 SRL – con il quale venivano acquistate le part.ile n° 38 e 41 del foglio n° 53 del Comune di Orvieto
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale Tribunale di Orvieto (TR) trascritto a TERNI in data 26.01.2010 Registro Particolare 661– Registro Generale 1065 - a favore CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA con sede in ORVIETO (TR) – contro SESIL SOCIETA' AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO (MI) - sulle part.ile n° 1, 2, 3, 4, 29, 45, 60, 30, 65, 32 del foglio n° 69, sulle part.ile n° 88 del foglio n° 51, sulle part.ile n° 172, 123, 128, 134, 200, 220, 222, 224, 317, 129 del foglio n° 52, sulle part.ile n° 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 2, 13, 14, 16, 17, 18, 151 del fog. n° 70, sulle part.ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, 67, 31 del foglio n° 32, sulle part.ile n° 76, 77, del foglio n° 33, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14,16, 18, 34, 35, 36, 37, 39, 42, 75 del fog. n° 53,
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale Tribunale di Orvieto (TR) trascritto a TERNI in data 01.07.2011 Registro Particolare 5491– Registro Generale 8207 - a favore MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER L'IMPRESA SPA con sede in FIRENZE (FI) – contro SESIL SOCIETA' AGRICOLA con sede in MILANO (MI) - sulle part.ile n° 1, 2, 3, 4, 29, 45, 60, 61, 62, 66, 67, 30, 65, del foglio n° 69, sulle part.ile n° 88 del foglio n° 51, sulle part.ile n° 172, 123, 134, 200, 220, 222, 224, 293, 152, 294, 188 del foglio n° 52, sulle part.ile n° 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, del fog. n° 70, sulle part.ile n° 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31,32, 33, 52, del foglio n° 32, sulle part.ile n° 76, 77, del foglio n° 33, sulle part.ile n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 15,16, 17,18, 33, 34, 35, 36, 37, 4, 42, 75 del fog. n° 53,



**n.b. il sottoscritto geometra Marco Ciarlora, ha provveduto a richiedere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, le Trascrizioni e le iscrizioni gravanti sull'immobile, verificando che alla data odierna, nonostante il decreto di trasferimento registrato a Orvieto in data 27.09.2013 al n° 492, ed inerente la vendita delle part.lla n° 39 del Fog. 53,e le part.lla n° 181 – 182 - 13 – 14 del fog. 70, ad oggi tale decreto non risulta essere trascritto presso la stessa Conservatoria.**

### **3° QUESITO**

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di ORVIETO al foglio n° 32 part.lla n° 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 – 83 – 85 – Fog. n° 33 part.lla n° 76 – 77 - Fog. n° 51 part.lla n° 88 - Fog. n° 52 part.lla n° 123 – 128 – 134 – 200 – 220 – 222 – 224 -172 – 317 - Fog. n° 53 part.lla n° 1 – 2 – 3 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 – 18 – 34 – 36 –42 – 75 – 111 – 87 – 113 – 82 – 84 – 107 – 108 – 109 – 110 – 114 - Fog. n° 69 part.lla n° 1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65 - Fog. n° 70 part.lla n° 2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 –16 – 17 – 18 - 151 - (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.)

### **4° QUESITO**

Gli strumenti urbanistici del Comune di ORVIETO fanno ricadere le particelle:

- n° 16-17-18-19-20-25-26-28-29-30-32-33-52-83-85, del foglio n° 32
- n° 76 e 77 del foglio n° 33
- n° 88 del foglio n° 51
- n° 123-128-134-200-220-222-224-172-317 del foglio n° 52
- n° 1-2-3-6-7-8-12-18-36-42-75-111-87-113-82-84-107-108-109-110-114 del foglio n° 53
- n° 1-2-3-4-29-45-60-65 del foglio n° 69
- n° 2-4-6-7-8-9-10-16-17-18-151 del foglio n° 70

**in zona “Aree soggette a vincolo idrogeologico”**

le particelle:

- n° 16-18-19, del foglio n° 32
- n° 123-200-220 del foglio n° 52

**in zona “Aree soggette a vincolo di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004.”**

le particelle:

- n° 16-18-19, del foglio n° 32
- n° 76 e 77 del foglio n° 33
- n° 123-200-220 del foglio n° 52



- n° 1-2-3/p-4/p-29-45-60 del foglio n° 69
- n° 34 del foglio n° 53

**in zona “A” delle classi di vulnerabilità delle componenti geologiche ambientali**

le particelle:

- n° 172, del foglio n° 52
- n° 3/p-4/p, del foglio n° 69
- n° 9-10 del foglio n° 53

**in zona “B” delle classi di vulnerabilità delle componenti geologiche ambientali**

le particelle:

- n° 17-20-25-26-28-29-30-32-33-52-83-85, del foglio n° 32
- n° 128-134-222-224-317 del foglio n° 52
- n° 88 del foglio n° 51
- n° 65 del foglio n° 69
- n° 1-2-3-6-7-8-12-18-36-42-75-111-87-113-82-84-107-108-109-110-114 del foglio n° 53
- n° 2-4-6-7-8-9-10-16-17-18-151 del foglio n° 70

**in zona “C,D” delle classi di vulnerabilità delle componenti geologiche ambientali**

le particelle:

- n° 16-17-18-19-20-25-26-28-29-30-32-33-52-83-85, del foglio n° 32
- n° 123-128-134-200-220-222-224-172-317 del foglio n° 52
- n° 76-77 del foglio n° 33
- n° 88 del foglio n° 51
- n° 1-2-3-4-29-45-60-65 del foglio n° 69
- n° 1-2-3-6-7-8-9-10-12-18-34-36-42-75-111-87-113-82-84-107-108-109-110-114 del foglio n° 53
- n° 2-4-6-7-8-9-10-16-17-18-151 del foglio n° 70

**in zona “classi di vulnerabilità delle componenti geologiche ambientali - 2”**

le particelle:

- n° 16-18(73%)-19(8%)-85(93%), del foglio n° 32
- n° 123(23%)-200-220(10%)-172 del foglio n° 52
- n° 76(6%)-77 del foglio n° 33
- n° 1(7%)-2-4(28%)-29-45-60-65 del foglio n° 69
- n° 1(86%)-9(48%)-10(23%)-34(90%)-75-114(14%) del foglio n° 53
- n° 2(77%)-4(2%)-10(73%)-9(19%)-14(81%)-17(67%)-18(22%)-151 del foglio n° 70

**in zona “aree boscate”**



le particelle:

- n° 16-17-18-19-20-25-26-28-29-30-32-33-52-83-85, del foglio n° 32
- n° 76 e 77 del foglio n° 33
- n° 88 del foglio n° 51
- n° 123-128-134-200-220-222-224-172-317 del foglio n° 52
- n°1-2-3-6-7-8-9-10-12-18-34-36-42-75-111-87-113-82-84-107-108-109-110-114 del foglio n° 53
- n° 1-2-3-4-29-45-60-65 del foglio n° 69
- n° 2-4-6-7-8-9-10-16-17-18-151 del foglio n° 70

**in zona “Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale Monte Peglia e Selva di Meana”**

le particelle:

- n° 16(11%)-20(13%)-26(46%), del foglio n° 32
- n° 76(52%)-77(10%) del foglio n° 33
- n° 200(75%)-222-224(29%)-317(47%) del foglio n° 52
- n°2(90%)-3(74%)-1(73%)-111(82%)-6(81%)-113(95%)-114(1%)-82(85%)-12(15%) del fg. n° 53

**in zona “aree di particolare interesse agricolo ricollocate”**

le particelle:

- n° 7 del foglio n° 53

**in zona “edifici sparsi costituenti immobili di interesse storico architettonico e culturale”**

le particelle:

- n° 16-17-18-19-20-25-26-28-29-30-32-33-52-83-85, del foglio n° 32
- n° 76 e 77 del foglio n° 33
- n° 88 del foglio n° 51
- n° 123-128-134-200-220-222-224-172-317 del foglio n° 52
- n° 1-2-3-6-7-8-9-10-12-18-34-36-42-75-111-87-113-82-84-107-108-109-110-114 del foglio n° 53
- n° 1-2-3-4-29-45-60-65 del foglio n° 69
- n° 2-4-6-7-8-9-10-16-17-18-151 del foglio n° 70

**in zona “E2c” aree agricole con insediamento residenziale diffuso**

e per ciò che riguarda gli indici edificatori ci si deve attenere a quanto previsto dal P.R.G. vigente ed alle Leggi regionali.



## 5° QUESITO

I fabbricati, provengono come di seguito descritto:

**fabbricato destinato a cantina (part.IIa n° 85 del foglio n° 32)** risulta edificato con Conc. Ed. n° 512/1989, 265/1989, 246/2002, 44/2003, e D.I.A. n° 896/2003 e 1092/2003.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato.

Sullo stesso fabbricato, risulta in atti, il relativo certificato di abitabilità, rilasciato in data 14.04.2005, allegato agli atti.

**fabbricato destinato ad accessorio agricolo (part.IIa n° 182 del foglio n° 70)** risulta edificato con Conc. Ed. n° 246/2002, e successive varianti.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato.

Sullo stesso fabbricato, risulta in atti, il relativo certificato di abitabilità, rilasciato in data 14.04.2005, allegato agli atti.

### **Fabbricato ex rurale (part.IIa n° 7 foglio n° 53)**

Edificio realizzato in muratura di tufo, costituito come da descrizione precedente, e realizzato antecedentemente l'anno 1967. Agli atti risulta D.I.A. n° 848 del 22.09.2004 per realizzazione di oleificio industriale al piano terra del fabbricato (di cui si allegano planimetrie e prospetti inseriti nella pratica urbanistica ). Il fabbricato non è censito al catasto urbano.

## 6° QUESITO

L'immobile è divisibile in n° 1 lotto che di seguito viene illustrato.

## 7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà non risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

Agli atti risulta registrato contratto di affitto di fondo rustico sulle particelle di cui catasto al Fog. n° 32 part.IIe n° **16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 52 – 83 – 85** – Fog. n° 33 part.IIe n° **76 – 77** - Fog. n° 51 part.IIe n° **88** - Fog. n° 52 part.IIe n° **123 – 128 – 134 – 172-- 200 – 220 – 222 – 224 -172 – 317** - Fog. n° 53 part.IIe n° **1 – 2 – 3 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 –17- 18 – 33 - 34 – 36 – 38 – 41- 42 – 75 –79 - 111 – 87 – 113 – 82 – 84 – 107 – 108 – 109 – 110 – 114** - Fog. n° 69 part.IIe n° **1 – 2 – 3 – 4 – 29 – 45 – 60 – 65** - Fog. n° 70 part.IIe n° **2 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 16 – 17 – 18 - 151** - per una superficie complessiva di ha 120 circa, stipulato in data 21.03.2014 tra la proprietaria soc. SESIL società Agricola s.r.l. in liquidazione e **la Società Semplice Agricola Tommasi Viticoltori** con sede in San Pietro di Cariano (VR) (di cui si allega copia).



## **8° QUESITO**

Sull' immobile di cui alla particella n° 7 del foglio n° 53 esiste vincolo di cui all' art. 55 delle N.T.A. Del Comune di Orvieto, quale edificio sparso con interesse storico architettonico e culturale.

## **9° QUESITO**

Gli immobili sono stati valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi. I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq. ed i mc. I dati di riferimento tratti su Indicazioni di Agenzie ed Operatori Immobiliari sono riferiti a fabbricati destinati ad immobili con destinazione d'uso agricola siti nel comune di Orvieto, e di terreni posti nella stessa zona



## VALORE DELL'IMMOBILE CON FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile risulta suddivisibile in n° 1 Lotto, accessibile dall'area esterna di proprietà.

### LOTTO A

#### Fabbricati

Fog. n° 32 Part. Ila n° 85

<b>Cantina (P.T.)</b>	mq.	1010	x	€/mq.	850,00	=	<b>€ 858.500,00</b>
(locali destinati a vinificazione,imbottigliamento,zona uffici e laboratorio)							
<b>Tettoia (P.T.)</b>	mq.	260	x	€/mq.	350,00	=	<b>€ 91.000,00</b>
<b>Tettoia (P.T.)</b>	mq.	424	x	€/mq.	350,00	=	<b>€ 148.400,00</b>
<b>Cantina (P.S1.)</b>	mq.	892	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 624.400,00</b>
(locali destinati a vinificazione e imbottigliamento)							

#### ANNESI

<b>Magazzino</b>				a corpo		=	<b>€ 7.000,00</b>
<b>Cabina elettrica</b>				a corpo		=	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Locale caldaia</b>				a corpo		=	<b>€ 5.000,00</b>

Fog. n° 53 Part. Ila n° 7

<b>Oleificio</b>	mq.	146,65	x	€/mq.	1.700,00	=	<b>€ 249.305,00</b>
<b>Vani deposito (P.1°)</b>	mq.	157,55	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 110.285,00</b>
<b>Vani soffitta (P.2°)</b>	mq.	73,73	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 51.611,00</b>

Fog. n° 53 Part. Ila n° 113

<b>Magazzino</b>				a corpo		=	<b>€ 20.000,00</b>
------------------	--	--	--	---------	--	---	--------------------

#### Fabbricato

(Fog. n° 53 part. Ila n° 17)

<b>Magazzino</b>				a corpo		=	<b>€ 7.000,00</b>
							<b>€ 2.187.501,00</b>

#### Terreni

##### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

##### Appezamento n° 8 (qualità bosco ceduo)

part. Ila n° 18 e 19/p del foglio 32	= sup. Ha.	0.45.91
part. Ila n° 1 del foglio 53 e part. Ila 16 del fog. 32 (porzione di bosco tagliato)	= sup. Ha.	15.18.30

##### Appezamento n° 1 (qualità oliveto)

part. Ila n° 17 del foglio 32	= sup. Ha.	02.14.43
-------------------------------	------------	----------

##### Appezamento n° 18 (qualità oliveto)

part. Ila n° 2 e 3 del foglio 53	= sup. Ha.	00.43.74
----------------------------------	------------	----------

**Appezamento n° 21 (qualità vigneto 2000/---->)**

part.lla n° 2 e 3 del foglio 53 = sup. Ha. 01.53.00

**Appezamento n° 9 (qualità rimboschimento)**

part.lla n° 19/p del foglio 32 = sup. Ha. 02.96.59

**Appezamento n° 4 (qualità vigneto 2000/---->)**

part.lla n° 20 del foglio 32 = sup. Ha. 01.58.00

Bosco ceduo	sup. ha.	0,4591	x	€/ha	4.000,00	=	€ 1.836,40
Bosco ceduo (tagliato)	sup. ha.	15,1830	x	€/ha	2.500,00		€ 37.957,50
Vigneto (2000/---->)	sup. ha.	3,11	x	€/ha	38.000,00	=	€ 118.180,00
Rimboschimento	sup. ha.	2,9659	x	€/ha	17.500,00	=	€ 51.903,25
Oliveto	sup. ha.	2,5817	x	€/ha	22.000,00	=	€ 56.797,40

**€ 266.674,55****Terreni**

(Fog. n° 32 part.lla n° 25-26-28-29-30-32-33-52-83-85 Fog. n° 33 part.lla n° 76-77 Fog. n° 53 part.lla n° 6-7-8-9-10-12-18-33-34-79-111-87-113-82-84-114)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta****Appezamento n° 2 (qualità vigneto 1974-2000)**

part.lla n° 26 e 28/p del foglio 32 e par.lla n° 76/p del foglio 33 = sup. Ha. 00.72.90

**Appezamento n° 3 (qualità oliveto)**

part.lla n° 26,28/p e 29/p del foglio 32 = sup. Ha. 02.28.07

**Appezamento n° 7 (qualità vigneto 1974-2000)**

part.lla n° 52,29/p,83/p e 85/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.56.70

**Appezamento n° 6 (qualità vigneto 1974-2000)**

part.lla n° 30/p e 32/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.21.30

**Appezamento n° 12 (qualità oliveto)**

part.lla n° 30,32/p e 33/p del foglio 32 = sup. Ha. 01.04.17

**Appezamento n° 5 (qualità vigneto 1974-2000)**

part.lla n° 30/p del foglio 32 = sup. Ha. 03.30.98

**(qualità vigneto 2000---->)**

part.lla 76/p del foglio 33 = sup. Ha. 01.80.47

**Appezamento n° 11 (qualità vigneto)**

part.lla n° 9/p del foglio 53 = sup. Ha. 00.62.10

**Appezamento n° 13 (qualità oliveto)**

part.lla n° 111/p del foglio 53 = sup. Ha. 00.06.73

**Appezamento n° 17 (qualità vigneto)**

part.lla n° 6 e 111/p del foglio 53 = sup. Ha. 01.79.00



**Appezamento n° 16 (qualità oliveto)**  
part.lla n° 8/p,10/p e 114/p del foglio 53 = sup. Ha. 00.98.63

**Appezamento n° 15 (qualità vigneto)**  
part.lla n° 10/p e 114/p del foglio 53 = sup. Ha. 01.85.91

**Appezamento n° 10 (qualità oliveto)**  
part.lla n° 76/p del foglio 33 = sup. Ha. 00.51.07

**Appezamento n° 14 (qualità bosco ceduo)**  
part.lla n° 76/p e 77 del foglio 33 = sup. Ha. 06.02.96

**Appezamento n° 14/a (qualità bosco ceduo)**  
part.lla n° 9/p, 10/p,34 e 114 del foglio 53 = sup. Ha. 05.58.27

**Appezamento n° 20 (qualità vigneto)**  
part.lla n° 12,18,82 e 84 del foglio 53 = sup. Ha. 02.84.75  
part.lla n° 33, e 79 del foglio 53 = sup. Ha. 00.83.00

incolto	sup. ha.	0,20	x	€/ha	10.000,00	=	€ 1.952,00
vigneto 1997	sup. ha.	0,63	x	€/ha	33.000,00	=	€ 20.908,80
Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	4,03	x	€/ha	33.000,00	=	€ 132.990,00
Vigneto (1979/1990)	sup. ha.	2,30	x	€/ha	33.000,00	=	€ 75.900,00
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,89	x	€/ha	33.000,00	=	€ 62.370,00
Vigneto (2000/---->)	sup. ha.	7,53	x	€/ha	38.000,00	=	€ 286.140,00
Bosco	sup. ha.	11,6123	x	€/ha	4.000,00	=	€ 46.449,20
Oliveto	sup. ha.	4,8867	x	€/ha	22.000,00	=	€ 107.507,40

**734.217,40 €**

## Terreni

(Fog. n° 69 part.lla n° 1-2-3-4-29-45-60-65)

### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

**Appezamento n° 45 (qualità vigneto 1974/1978)**  
part.lla n° 3/p e 4/p del foglio 69 = sup. Ha. 01.48.05

**Appezamento n° 46 (qualità oliveto)**  
part.lla n° 29/p e 60/p del foglio 69 = sup. Ha. 00.86.94

**Appezamento n° 47 (qualità oliveto)**  
part.lla n° 2/p e 1/p del foglio 69 = sup. Ha. 00.86.07

**Appezamento n° 48 (qualità rimboschimento)**  
part.lla n° 1/p del foglio 69 = sup. Ha. 00.72.48

**Appezamento n° 49 (qualità bosco ceduo)**  
part.lla n° 4/p,45,2/p e 29/p del foglio 69 = sup. Ha. 07.50.55

**Appezamento n° 50 (qualità rimboschimento)**  
part.lla n° 1/p del foglio 69 = sup. Ha. 02.92.28

Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	1,4805	x	€/ha	33.000,00	=	€ 48.856,50
Bosco	sup. ha.	7,5055	x	€/ha	4.000,00	=	€ 30.022,00
Oliveto	sup. ha.	1,7301	x	€/ha	22.000,00	=	€ 38.062,20
Rimboschimento	sup. ha.	3,6476	x	€/ha	17.500,00	=	€ 63.833,00

€ 180.773,70

## Terreni

(Fog. n° 52 part.lla n° 123-128-134-152-188-200-220-222-224-293-294-317 Fog. n° 51 part.lla n° 88- foglio 53 part.lla 4)

### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

#### Appezamento n° 19 (qualità rimboschimento)

part.lla n° 123/p del foglio 52 = sup. Ha. 01.11.15

#### Appezamento n° 19/a (qualità bosco ceduo)

part.lla n° 123/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.47.41

#### Appezamento n° 22 (qualità vigneto 2000--->)

part.lla n° 317/p del foglio 52 = sup. Ha. 02.35.00

part.lla n° 4/p del foglio 53 e part.lla n° 188/p del foglio n° 52 = sup. Ha. 03.62.51

#### Appezamento n° 52 (qualità uliveto)

part.lla n° 188/p del foglio n° 52 . = sup. Ha. 00.23.99

#### Appezamento n° 53 (qualità vigneto/incolto)

part.lla n° 152, 293/p,294 del foglio 52 = sup. Ha. 03.22.90

#### Appezamento n° 23 (qualità vigneto 1974-2000)

part.lla n° 224/p del foglio 52 = sup. Ha. 02.05.00

#### Appezamento n° 24 (qualità oliveto)

part.lla n° 224/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.36.07

#### Appezamento n° 25 (qualità vigneto 2000--->)

part.lla n° 128/p e 317/p del foglio 52 = sup. Ha. 01.17.00

#### Appezamento n° 26 (qualità seminativo)

part.lla n° 317/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.68.30

#### Appezamento n° 27 (qualità vigneto 1974-2000)

part.lla n° 134/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.78.00

#### Appezamento n° 28 (qualità bosco ceduo)

part.lla n° 220/p e 200 del foglio 52 e part.lla n° 88 del fog. 51 = sup. Ha. 12.40.18

Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	2,83	x	€/ha	33.000,00	=	€ 93.390,00
Vigneto (2000/---->)	sup. ha.	9,7378	x	€/ha	38.000,00	=	€ 370.036,40
Bosco	sup. ha.	12,8759	x	€/ha	4.000,00	=	€ 51.503,60
Oliveto	sup. ha.	0,6006	x	€/ha	22.000,00	=	€ 13.213,20
Rimboschimento	sup. ha.	1,1115	x	€/ha	17.500,00	=	€ 19.451,25
Seminativo	sup. ha.	0,683	x	€/ha	14.000,00	=	€ 9.562,00
incolto	sup. ha.	0,6363	x	€/ha	10.000,00	=	€ 6.363,00

€ 563.519,45

**Terreni**

(Fog. n° 52 part.lla n° 172)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta****Appezamento n° 30 (qualità oliveto)**

part.lla n° 172/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.31.69

**Appezamento n° 29 (qualità bosco)**

part.lla n° 172/p del foglio 52 = sup. Ha. 00.20.35

Bosco	sup. ha.	0,2035	x	€/ha	4.000,00	=	€ 814,00
Oliveto	sup. ha.	0,3169	x	€/ha	22.000,00	=	€ 6.971,80

**€ 7.785,80****Terreni**

(Fog. n° 53 part.lla n° 36-107-108-109-110)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta****Appezamento n° 31 (qualità vigneto)**

part.lla n° 36,107,108,109 e 110 del foglio 53 = sup. Ha. 06.34.50

Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	5,35	x	€/ha	33.000,00	=	€ 176.550,00
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,00	x	€/ha	33.000,00	=	€ 33.000,00

**€ 209.550,00****Terreni**

(Fog. n° 70 part.lla n° 2-4-6-7-8-9-10-151)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta****Appezamento n° 39 (qualità vigneto)**

part.lla n° 8/p e 9/p del foglio 70 = sup. Ha. 00.75.09

**Appezamento n° 40 (qualità oliveto)**

part.lla n° 6/p ,7/p,8/p e 9/p del foglio 70 = sup. Ha. 01.08.19

**Appezamento n° 41 (qualità vigneto)**

part.lla n° 6/p e 7/p del foglio 70 = sup. Ha. 01.40.97

**Appezamento n° 42 (qualità vigneto)**

part.lla n° 6/p del foglio 70 = sup. Ha. 02.12.98

**Appezamento n° 43 (qualità vigneto)**

part.lla n° 4/p del foglio 70 = sup. Ha. 01.21.58

**Appezamento n° 44 (qualità bosco)**

part.lla n° 2/p e 4/p del foglio 70 = sup. Ha. 00.84.20

**Appezamento n° 51 (qualità bosco)**

part.lla n° 10, 9/p e 6/p del foglio 70 = sup. Ha. 00.46.78

Bosco	sup. ha.	1,3098	x	€/ha	4.000,00	=	€ 5.239,20
Oliveto	sup. ha.	1,0819	x	€/ha	22.000,00	=	€ 23.801,80
Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	3,9153	x	€/ha	33.000,00	=	€ 129.204,90
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,5909	x	€/ha	33.000,00	=	€ 52.499,70
							<b>€ 210.745,60</b>

### Terreni

(Fog. n° 70 part.lla n° 16-17-18)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

#### Appezamento n° 37 (qualità vigneto 1974/1978)

part.lla n° 16/p e 18/p del foglio 70 = sup. Ha. 01.84.85

#### Appezamento n° 38 (qualità bosco)

part.lla n° 16/p,17/p e 18/p del foglio 70 = sup. Ha. 00.51.40

Bosco	sup. ha.	0,514	x	€/ha	4.000,00	=	€ 2.056,00
Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	1,8485	x	€/ha	33.000,00	=	€ 61.000,50
							<b>€ 63.056,50</b>

### Terreni

(Fog. n° 53 part.lla n° 42-75)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

#### Appezamento n° 32 (qualità bosco)

part.lla n° 75 del foglio 53 = sup. Ha. 01.67.61

#### Appezamento n° 33 (qualità rimboschimento)

part.lla n° 42 del foglio 53 = sup. Ha. 01.22.04

Bosco (tagliato)	sup. ha.	1,6761	x	€/ha	2.500,00	=	€ 4.190,25
Rimboschimento	sup. ha.	1,2204	x	€/ha	17.500,00	=	€ 21.357,00
							<b>€ 25.547,25</b>

### PREZZO BASE

**€ 4.449.371,25**

Orvieto

Il Consulente Tecnico

Geom. Marco Ciarlora

## FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI DATI CATASTALI

### LOTTO A

#### Fabbricati

Fog. n° 32 Part. Ila n° 85

<b>Cantina (P.T.)</b>	mq.	1010	x	€/mq.	850,00	=	<b>€ 858.500,00</b>
(locali destinati a vinificazione, imbottigliamento, zona uffici e laboratorio)							

<b>Tettoia (P.T.)</b>	mq.	260	x	€/mq.	350,00	=	<b>€ 91.000,00</b>
-----------------------	-----	-----	---	-------	--------	---	--------------------

<b>Tettoia (P.T.)</b>	mq.	424	x	€/mq.	350,00	=	<b>€ 148.400,00</b>
-----------------------	-----	-----	---	-------	--------	---	---------------------

<b>Cantina (P.S1.)</b>	mq.	892	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 624.400,00</b>
(locali destinati a vinificazione e imbottigliamento)							

#### ANNESSI

<b>Magazzino</b>				a corpo	=	<b>€ 7.000,00</b>
------------------	--	--	--	---------	---	-------------------

<b>Cabina elettrica</b>				a corpo	=	<b>€ 15.000,00</b>
-------------------------	--	--	--	---------	---	--------------------

<b>Locale caldaia</b>				a corpo	=	<b>€ 5.000,00</b>
-----------------------	--	--	--	---------	---	-------------------

Fog. n° 53 Part. Ila n° 7

<b>Oleificio</b>	mq.	146,65	x	€/mq.	1.700,00	=	<b>€ 249.305,00</b>
------------------	-----	--------	---	-------	----------	---	---------------------

<b>Vani deposito (P.1°)</b>	mq.	157,55	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 110.285,00</b>
-----------------------------	-----	--------	---	-------	--------	---	---------------------

<b>Vani soffitta (P.2°)</b>	mq.	73,73	x	€/mq.	700,00	=	<b>€ 51.611,00</b>
-----------------------------	-----	-------	---	-------	--------	---	--------------------

Fog. n° 53 Part. Ila n° 113

<b>Magazzino</b>				a corpo	=	<b>€ 20.000,00</b>
------------------	--	--	--	---------	---	--------------------

#### Fabbricato

(Fog. n° 53 part. Ila n° 17)

<b>Magazzino</b>				a corpo	=	<b>€ 7.000,00</b>
------------------	--	--	--	---------	---	-------------------

#### Terreni agricoli

(Fog. n° 32 part. Ila n° 16 - 17-18-19-20 e Fog. n° 53 part. Ila n° 1-2-3)

#### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

Bosco ceduo	sup. ha.	0,4591	x	€/ha	4.000,00	=	<b>€ 1.836,40</b>
-------------	----------	--------	---	------	----------	---	-------------------

Bosco ceduo (tagliato)	sup. ha.	15,183	x	€/ha	2.500,00	=	<b>€ 37.957,50</b>
------------------------	----------	--------	---	------	----------	---	--------------------

Vigneto	sup. ha.	3,11	x	€/ha	38.000,00	=	<b>€ 118.180,00</b>
---------	----------	------	---	------	-----------	---	---------------------

Rimboschimento	sup. ha.	2,9659	x	€/ha	17.500,00	=	<b>€ 51.903,25</b>
----------------	----------	--------	---	------	-----------	---	--------------------

Oliveto	sup. ha.	2,5817	x	€/ha	22.000,00	=	<b>€ 56.797,40</b>
---------	----------	--------	---	------	-----------	---	--------------------

### Terreni agricoli

(Fog. n° 32 part.lla n° 25-26-28-29-30-32-33-52-83-85 Fog. n° 33 part.lla n° 76-77 Fog. n° 53 part.lla n° 6-7-8-9-10-12-18-33-34-79-111-87-113-82-84-114)

#### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	4,03	x	€/ha	33.000,00	=	€ 132.990,00
Vigneto (1979/1990)	sup. ha.	2,30	x	€/ha	33.000,00	=	€ 75.900,00
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,89	x	€/ha	33.000,00	=	€ 62.370,00
Vigneto (2000/---->)	sup. ha.	7,53	x	€/ha	38.000,00	=	€ 286.140,00
Bosco	sup. ha.	11,6123	x	€/ha	4.000,00	=	€ 46.449,20
Oliveto	sup. ha.	4,8867	x	€/ha	22.000,00	=	€ 107.507,40
incolto	sup. ha.	0,20	x	€/ha	10.000,00	=	€ 1.952,00
vigneto 1997	sup. ha.	0,63	x	€/ha	33.000,00	=	€ 20.908,80

### Terreni agricoli

(Fog. n° 69 part.lla n° 1-2-3-4-29-45-60-65)

#### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	1,4805	x	€/ha	33.000,00	=	€ 48.856,50
Bosco	sup. ha.	7,5055	x	€/ha	4.000,00	=	€ 30.022,00
Oliveto	sup. ha.	1,7301	x	€/ha	22.000,00	=	€ 38.062,20
Rimboschimento	sup. ha.	3,6476	x	€/ha	17.500,00	=	€ 63.833,00

### Terreni agricoli

(Fog. n° 52 part.lla n° 123-128-134-152-188-200-220-222-224-293-294-317 Fog. n° 51 part.lla n° 88- foglio 53 part.lla 4)

#### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	2,83	x	€/ha	33.000,00	=	€ 93.390,00
Vigneto (2000/---->)	sup. ha.	9,7378	x	€/ha	38.000,00	=	€ 370.036,40
Bosco	sup. ha.	12,8759	x	€/ha	4.000,00	=	€ 51.503,60
Oliveto	sup. ha.	0,6006	x	€/ha	22.000,00	=	€ 13.213,20
Rimboschimento	sup. ha.	1,1115	x	€/ha	17.500,00	=	€ 19.451,25
Seminativo	sup. ha.	0,683	x	€/ha	14.000,00	=	€ 9.562,00
incolto	sup. ha.	0,6363	x	€/ha	10.000,00	=	€ 6.363,00

### Terreni agricoli

(Fog. n° 52 part.lla n° 172)

#### Sup. determinate con verifica da ortofotocarta

Bosco	sup. ha.	0,2035	x	€/ha	4.000,00	=	€ 814,00
Oliveto	sup. ha.	0,3169	x	€/ha	22.000,00	=	€ 6.971,80

**Terreni agricoli**

(Fog. n° 53 part.lla n° 36-107-108-109-110)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	5,35	x	€/ha	33.000,00	=	<b>€ 176.550,00</b>
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,00	x	€/ha	33.000,00	=	<b>€ 33.000,00</b>

**Terreni agricoli**

(Fog. n° 70 part.lla n° 2-4-6-7-8-9-10-151)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

Bosco	sup. ha.	1,3098	x	€/ha	4.000,00	=	<b>€ 5.239,20</b>
Oliveto	sup. ha.	1,0819	x	€/ha	22.000,00	=	<b>€ 23.801,80</b>
Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	3,9153	x	€/ha	33.000,00	=	<b>€ 129.204,90</b>
Vigneto (1990/2000)	sup. ha.	1,5909	x	€/ha	33.000,00	=	<b>€ 52.499,70</b>

**Terreni agricoli**

(Fog. n° 70 part.lla n° 16-17-18)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

Bosco	sup. ha.	0,514	x	€/ha	4.000,00	=	<b>€ 2.056,00</b>
Vigneto (1974/1978)	sup. ha.	1,8485	x	€/ha	33.000,00	=	<b>€ 61.000,50</b>

**Terreni agricoli**

(Fog. n° 53 part.lla n° 42-75)

**Sup. determinate con verifica da ortofotocarta**

Bosco (tagliato)	sup. ha.	1,6761	x	€/ha	2.500,00	=	<b>€ 4.190,25</b>
Rimboschimento	sup. ha.	1,2204	x	€/ha	17.500,00	=	<b>€ 21.357,00</b>

**€ 4.449.371,25**

L' INVIM (imposta Comunale sull'incremento di valore degli Immobili) in forza della Legge 421/92 non è più in vigore dalla data del 1 gennaio 1993. Tuttavia, per il decennio successivo al 31.12.1992 e fino alla data del 13.12.2001, tale imposta andava pagata per la parte maturata fino a tale data. Ad oggi tale imposta risulta non più in vigore.