

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **(omissis)**

contro: **(omissis)**

Esecuzioni Immobiliari riunite
N° Gen.Rep. **124/2016**
N° Gen.Rep. **19/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ilaria Palmeri**

Custode Giudiziario: **Paola Marrocolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2

Esperto alla stima: Arch. Luca Mordini
Codice fiscale: MRDLCU67D15H501L
Studio in: Via di Orvieto 55 - 05011 Allerona
Email: lucamordini@tiscali.it
Pec: luca.mordini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) – 05018

Lotto: 1

Corpo: 1

Categoria: Cantina vinicola [CN]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 6, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano S1-T, comune ORVIETO, categoria D/10, rendita € 9.904,00

NCEU - BCNC Bene Comune Non Censibile, foglio 234, particella 169, subalterno 8, comune ORVIETO

NCT - Ente Urbano, foglio 234, particella 169, superficie catastale Ha 1 Are 14 Ca 12 - Area di enti urbani e promiscui

Corpo: 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 3-5, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 15, piano T-1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 542,28

Corpo: 3

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 7, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano T-1, comune ORVIETO, categoria F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: 4

Categoria: Terreni agricoli - NCT

Dati Catastali: sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 67 AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2270, reddito dominicale: € 13,48, reddito agrario: € 10,55

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 54, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 6980, reddito dominicale: € 21,63, reddito agrario: € 21,63

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 167, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3767, reddito dominicale: € 14,59, reddito agrario: € 13,62

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 171 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 173, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1909, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 6,41

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 177, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 12725, reddito dominicale: € 39,43, reddito agrario: € 39,43

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 217, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 5110, reddito dominicale: € 19,79, reddito agrario: € 18,47

sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 211, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,03

sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 201, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1350, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 0,70

Corpo: 5

Categoria: Terreni agricoli - NCT

Dati Catastali: sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 67 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 9500, reddito dominicale: € 127,56, reddito agrario: € 68,69
sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 204, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 6300, reddito dominicale: € 84,60, reddito agrario: € 45,55
sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 206, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2600, reddito dominicale: € 34,91, reddito agrario: € 18,80
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 61, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 14460, reddito dominicale: € 130,69, reddito agrario: € 93,35
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 62, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 7460, reddito dominicale: € 67,42, reddito agrario: € 48,16
sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 13 B, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 8400, reddito dominicale: € 112,79, reddito agrario: € 60,74
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 180, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1620, reddito dominicale: € 14,64, reddito agrario: € 10,46
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 181, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 20930, reddito dominicale: € 189,17, reddito agrario: € 135,12
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 188, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 7870, reddito dominicale: € 71,13, reddito agrario: € 50,81
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 197, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 5,16

Corpo: 6

Categoria: Terreni agricoli - NCT

Dati Catastali: sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 203, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 0,33
sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 208, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 930, reddito dominicale: € 4,80, reddito agrario: € 2,40
sezione censuaria ORVIETO foglio 242, particella 13 A, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 7620, reddito dominicale: € 29,52, reddito agrario: € 15,74
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 171 AA, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 146, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,11
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 174, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,09
sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 52, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 10050, reddito dominicale: € 20,76, reddito agrario: € 7,79

Lotto: 2

Corpo: 1

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 170, subalterno 2, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano T, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 12, consistenza 35, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 68,69

NCT - Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 170, superficie catastale Ca 80 - Area di enti urbani e promiscui

Corpo: 2

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 189, indirizzo LOC.TA' CANALE, piano T, comune

ORVIETO, categoria C/2, classe 12, consistenza 42, superficie catastale totale 52 mq, rendita € 82,43

NCT - Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 189, superficie catastale Ca 52 - Area di enti urbani e promiscui

Corpo: 3

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: NCEU - foglio 234, particella 192, indirizzo LOC.TA' CANALE, piano S1, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 11, consistenza 35, superficie 35, rendita € 57,84

NCT - Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 192, Area di enti urbani e promiscui

Corpo: 4

Categoria: Terreno agricolo - NCT

Dati Catastali: sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 190, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 4320, reddito dominicale: € 12,27, reddito agrario: € 10,04,

Corpo: 5

Categoria: Terreni agricoli - NCT

Dati Catastali: sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 182, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10370, reddito dominicale: € 139,25, reddito agrario: € 74,98

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 184, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 7100, reddito dominicale: € 95,34, reddito agrario: € 51,34

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 191, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 29,41, reddito agrario: € 15,83

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 75, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 20320, reddito dominicale: € 183,65, reddito agrario: € 131,18

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 79, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 6020, reddito dominicale: € 80,84, reddito agrario: € 43,53

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 183, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 19120, reddito dominicale: € 256,74, reddito agrario: € 138,25

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 185 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3870, reddito dominicale: € 14,99, reddito agrario: € 7,99

sezione censuaria ORVIETO foglio 234, particella 185 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 14800, reddito dominicale: € 198,73, reddito agrario: € 107,01

2. Stato di possesso

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1-2-3-4-5-6

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: 2-3-4-5-6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1-2-3-4-5-6

Creditori Iscritti: (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis)

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Creditori Iscritti: (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis)

5 Comproprietari

Beni: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1-2-3-4-5-6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1-2-3-4-5-6

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: 1-2-3-4-5-6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: 1-2-3-4-5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO - FRAZIONE CANALE - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 2.040.000,00

Prezzo da occupato: € 1.850.000,00

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 313.000,00

Prezzo da occupato: € 285.000,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **FRAZIONE CANALE**
LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO

Lotto: 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.

Cantina vinicola [CN] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14 - Vocabolo Montecavallo

Note: Cantina vinicola costituita da ambienti posti al piano seminterrato e terra destinati ad uffici, esposizione-vendita, rimessa, deposito, imbottigliamento, stoccaggio, barriccaia, tinaia, magazzini, tinaia fermentazione, locale centrale termica, logge esterne, servizi igienici e grotte.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 6, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano S1-T, comune ORVIETO, categoria D/10, rendita € 9.904,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NCEU - BCNC Bene Comune Non Censibile, foglio 234, particella 169, subalterno 8, comune ORVIETO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: NCT - Ente Urbano, foglio 234, particella 169, superficie catastale Ha 1 Are 14 Ca 12 - Area di enti urbani e promiscui

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 15 - Vocabolo Montecavallo

Note: Annesso agricolo su due piani fuori terra in corso di ristrutturazione allo stato grezzo privo di rifiniture interne e esterne.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 3-5, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 15, piano T-1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 542,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità mappale e catastale

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale ed Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Mediante tipo mappale aggiornare la sagoma planimetrica del fabbricato. Mediante accatastamento aggiornare la planimetria catastale.

Tipo mappale con rilievo strumentale - DOCFA per Accatastamento - Spese catastali - Iva 22% -

Cassa nazionale CNPAIA 4%: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 3.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:

Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14 - Vocabolo Montecavallo

Note: Annesso agricolo in corso di costruzione privo di planimetria catastale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NCEU - foglio 234, particella 169, subalterno 7, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano T-1, comune ORVIETO, categoria F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 4.

Terreni agricoli siti in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Canale –

Loc.tà Le Velette - Vocabolo Montecavallo

Note: Terreni agricoli - Qualità Seminativo, Seminativo arborato, Bosco misto e Pascolo per complessivi Ha 3,4270.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 67 AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2270, reddito dominicale: € 13,48, reddito agrario: € 10,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 54, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 6980, reddito dominicale: € 21,63, reddito agrario: € 21,63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 167, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3767, reddito dominicale: € 14,59, reddito agrario: € 13,62

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 171 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 173, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1909, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 6,41

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 177, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 12725, reddito dominicale: € 39,43, reddito agrario: € 39,43

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 217, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 5110, reddito dominicale: € 19,79, reddito agrario: € 18,47

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 211, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 201, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1350, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 0,70

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 5.

Terreni agricoli siti in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Vette - Vocabolo Montecavallo

Note: Terreni agricoli - Qualità Vigneto per complessivi Ha 7,9940.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 67 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 9500, reddito dominicale: € 127,56, reddito agrario: € 68,69

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 204, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 6300, reddito dominicale: € 84,60, reddito agrario: € 45,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 206, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2600, reddito dominicale: € 34,91, reddito agrario: € 18,80

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 61, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 14460, reddito dominicale: € 130,69, reddito agrario: € 93,35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 62, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 7460, reddito dominicale: € 67,42, reddito agrario: € 48,16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 13 B, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 8400, reddito dominicale: € 112,79, reddito agrario: € 60,74

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 180, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1620, reddito dominicale: € 14,64, reddito agrario: € 10,46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 181, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 20930, reddito dominicale: € 189,17, reddito agrario: € 135,12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 188, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 7870, reddito dominicale: € 71,13, reddito agrario: € 50,81

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 197, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 5,16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 6.

Terreni agricoli siti in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14-15 - Vocabolo Montecavallo

Note: Terreni agricoli - Qualità Uliveto per complessivi Ha 1,9016.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 203, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 0,33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 208, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 930, reddito dominicale: € 4,80, reddito agrario: € 2,40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 242, particella 13 A, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 7620, reddito dominicale: € 29,52, reddito agrario: € 15,74

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 171 AA, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 146, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 174, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,09

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 52, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 10050, reddito dominicale: € 20,76, reddito agrario: € 7,79

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il lotto è costituito dai seguenti immobili ubicati nella zona periferica agricola del comune di Orvieto in frazione Canale - Località Le Velette 14-15 - Vocabolo Montecavallo: A) Cantina vinicola costituita da ambienti posti al piano seminterrato e terra e destinati ad uffici, esposizione-vendita, rimessa, deposito, imbottigliamento, stoccaggio, barriera, tinaia, tinaia fermentazione, locale centrale termica, logge esterne, servizi igienici e grotte. B) N°2 immobili a destinazione residenziale di cui uno attualmente allo stato di rudere e uno in corso di costruzione privo di rifiniture interne ed esterne. C) Terreni agricoli di qualità seminativo, seminativo arborato, bosco misto, pascolo, vigneto e uliveto per complessivi Ha 13,3226.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ORVIETO.

Attrazioni paesaggistiche: CITTA' DI ORVIETO.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI ORVIETO.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1-2-3-4-5-6

Cantina vinicola [CN] sita in Orvieto (Terni), Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14 – Vocabolo Montecavallo -Abitazione di tipo economico [A3] - Fabbricato in corso di costruzione [C] - Terreni Agricoli

Occupato da (omissis), con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2015 con pagamento del canone a cadenza annuale pari ad € 40.000,00 annui.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Alla data del termine improrogabile del 29.09.2023 il contratto prevede la possibilità di rinnovo anche a sola richiesta dell'affittuario per un uguale periodo; qualora la richiesta non inter venga entro e non oltre sessanta giorni prima della scadenza, il contratto s'intenderà risolto anche senza preventiva comunicazione della disdetta e senza alcun indennizzo. Il termine definitivo del contratto comprensivo di rinnovo è fissato al 29.09.2030.

Registrato a ORVIETO il 05/10/2015 ai nn.001132 - Serie 3T

Tipologia contratto: 8+8 (rinnovo), scadenza 29/09/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/09/2030

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La (omissis). rappresentata dal Sig. (omissis) in qualità di Amministratore Unico ha sede (omissis)- C.F. (omissis)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:

- A rogito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 10/02/2009 ai nn. 35838/15946 iscritto/trascritto a Terni in data 19/02/2009 ai nn. 2129/1543; le P.Ile interessate sono: Foglio 234 P.Ile 189, 192 del Catasto Terreni, 169 sub. 2 (graffata alle particelle 169 sub. 4, 194 sub. 1, 195 sub. 1) del Catasto Fabbricati, 170 sub. 2 del Catasto Fabbricati, 169 sub.ni 3 e 5 (graffati) del Catasto Fabbricati, P.Ile 169, 194, 195, 189, 170,192,52, 54, 61,62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197 del Foglio 234 P.Ile 67, 203, 204, 206, 208, 211, 13, 201 del Foglio 242 del Catasto Terreni. **Costituzione di vincolo su terreni per la costruzione dell'annesso agricolo della cantina vinicola.**

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- A rogito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 10/02/2009 ai nn. 35838/15946 iscritto/trascritto a Terni in data 19/02/2009 ai nn. 2130/1544; le P.Ile interessate sono: Foglio 234 P.Ile 189, 192 del Catasto Terreni, 169 sub. 2 (graffata alle particelle 169 sub. 4, 194 sub. 1, 195 sub. 1) del Catasto Fabbricati, 170 sub. 2 del Catasto Fabbricati, 169 sub.ni 3 e 5 (graffati) del Catasto Fabbricati, P.Ile 169, 194, 195, 189, 170,192,52, 54, 61,62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197 del Foglio 234 P.Ile 67, 203, 204, 206, 208, 211, 13, 201 del Foglio 242 del Catasto Terreni. **Costituzione di vincolo ventennale di destinazione dell'annesso agricolo all'uso di "cantina agricola" con data di decorrenza dalla ultimazione delle opere.**

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a ga-ranzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.660.000,00;

Importo capitale: € 1.330.000,00; A rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto in data 27/01/2006 ai nn. 29165; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/02/2006 ai nn. 1463/277;

Note: sui seguenti beni: NCT Comune di Orvieto fg. 234 p.lle 52, 54, 130, 173, 177, 179, 187, 193, 167, 180, 190, 182, 184, 191, 171, 172, 174, 175, 176, 178, 188, 186,61, 62, 181, 75, 183, 185, 79; NCT fg. 242 p.lle 13, 201; NCEU fg. 234 p.lle 170 sub.2, 192, 169 sub.2-3-4-5, 194 sub.1, 195 sub.1;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 740.000,00; Importo capitale: € 370.000,00; A ro-gito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 15/12/2009 ai nn. 37122/16985; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2009 ai nn. 15680/3132; Note: sui seguenti beni: NCEU fg. 234 p.lle 169/2 graffata alle p.lle 169/4, 194/1, 195/ 1, 169/3 e 169/5, 189, 170/2 e 192; NCT fg 234 p.lle 169, 194, 195, 189, 170, 192, 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179,180, 181,182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197; NCT fg. 242 p.lle 67, 203, 204,206, 208,211, 13, 201; Al documento è correlata l'annotazione R.G.365 R.P.56 del 10-01-2012 - Quietanza e conferma

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a garanzia di mu-tuo condizionato; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO GIUSEPPE BRUNELLI in Perugia in data 30/01/2013 ai nn. 124258/40728; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/02/2013 ai nn. 1228/130; Note: limitatamente ai seguenti beni: c.f. fg. 234 p.lle 169/2 e 169/4, p.lla 194/1 e 195/1, 169/3, 169/5, 170/2, 192, 189; c. t. fg 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191,197 e 217; 179/A, 189, 192, 169, 170; c.t. fg, 242 p.lle 13, 201,67,203,204, 206,208,211; Dall'ispezione risultano presenti le seguenti n.3 annotazioni: - Annotazione del 19.03.2013 ai nn.619/2962 – EROGAZIONE PARZIALE - Annotazione del 12.08.2013 ai nn.1670/8554 – EROGAZIONE A SALDO - Annotazione del 08.10.2014 ai nn.923/8525 – PROROGA DURATA AMMORTAMENTO

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Im-porto capitale: € 2.148,96; A rogito di Giudice di Pace di Milano in data 28/05/2014 ai nn. 23604; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/04/2015 ai nn. 3537/497; Note: limitata sui seguenti beni: NCEU fg. 234 p.lle 189, 192, 170/2, 169/3 graffata alla 169/5, 169/6, 169/7; NCT fg. 242 p.lle 67, 203,204, 206, 208, 211, 13; NCT fg. 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 180, 181,182, 183, 184, 185, 188, 190, 191, 201, 197, 217;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Decreto ingiuntivo; Im-porto ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 15.441,26; A rogito di Tribunale di Spoleto in data 23/03/2016 ai nn. 72/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/03/2017 ai nn.2912/381; Note: sui seguenti beni che costituiscono l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà: NCEU fg. 234 p.lle 169/3 graffata alla 169/5, 169/6, 169/7,

170/2, 189, 192, NCT fg. 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 169, 170, 171, 173, 174, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 188, 189, 190, 191, 197 e 217; NCT fg. 242 p.lle 13, 67, 201, 203, 204, 206, 208, 211; a carico di (omissis)- C.F. (omissis)- limitata sui seguenti beni che costituiscono l'unità negoziale 2 per la quota di 1/3 di diritto di proprietà: Comune di Parrano (TR) NCEU fg. 14 p.la 54 sub 3

Categoria A7 - Abitazione in villini, Comune di San Venanzo (TR) NCT fg. 118 p.la 42 - terreno;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

4.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di (omissis) spa contro (omissis); A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 17/06/2016 ai nn. 1917/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 17/06/2016 ai nn. 5990/4245; gravante sulle particelle: Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al foglio 234 p.lle 169 sub 2, 169 sub 4, 194 sub 1 e 195 sub 1 tra loro graffate, categoria A3; Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 169 sub 3, 169 sub 5 tra loro graffate, categoria A3; Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 189, 170 sub 2 e 192 cat C2; Enti urbani censiti al nct del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 169, 194, 195, 189, 170 e 192 categoria EU; Terreni censiti al nct del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 130, 167, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 193, 197; Terreni censiti al nct del comune di Orvieto al fg. 242 p.lle 67, 203, 204, 206, 208, 211, 13 e 201.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

- Pignoramento a favore di (omissis) contro (omissis); A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 12/01/2018 ai nn. 3610/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2018 ai nn. 976/670; sui seguenti immobili: NCEU- F.234 P.la 169 sub.6-7-8 NCT- F. 234 P.la 217. **Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6**

4.2. Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: **CONVENZIONE EDILIZIA**; A rogito di SEGRETARIO COMUNALE DI ORVIETO in data 21/09/2009 ai nn. 11765; Iscritto/trascritto a TERNI in data 08/10/2009 ai nn. 12336/7824; P.lle interessate: NCT Foglio 234 P.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 169, 170, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 197 e NCT Foglio 242 P.lle 13, 67, 201, 203, 204, 206, 208 e 211.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5-6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: 1

sito in Orvieto (Terni), Loc.tà Le Velette 14-15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 2-3-4-5-6

sito in Orvieto (Terni), Loc.tà Le Velette 14-15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (omissis) (Orvieto (omissis)) - (omissis) (Orvieto (omissis)) dal 05/11/1969 al 27/01/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto, in data 27/01/2006, ai nn. 29162/9862; trascritto a TERNI, in data 03/02/2006, ai nn. 1459/1021.

Note: L'atto di compravendita ha come oggetto le P.Ile 67,203 (ex 12/B) ,204 (ex 15/A) ,206 (ex 18/A) ,208 (ex 21/A) e 211 (ex 200/B) del Foglio 242

Al documento è correlata l'annotazione presentata in data 13/07/2006 R.G.9254 R.P.1443 - Quietanza

Titolare/Proprietario: (omissis) (Orvieto (omissis)) - (omissis) (Orvieto (omissis)) dal 05/11/1969 al 27/01/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto, in data 27/01/2006, ai nn. 29164/9863; trascritto a TERNI, in data 03/02/2006, ai nn. 1460/1022.

Note: L'atto di compravendita ha come oggetto le seguenti P.Ile NCT P.Ile 52,54,130,173,177,179,187,193,167,180,190,182,184,191,171,172,174,175,176,178,188,186,61,62,181,75,183,185,79 del Foglio 234 / P.Ile 201,13 del Foglio 242 NCEU P.Ile 169 sub.2-3-4-5 / P.Ile 194 sub.1 / P.Ile 195 sub.1 / P.Ile 170 sub.2 / P.Ile 189-192 del Foglio 234

7. PRATICHE EDILIZIE:

Cantina vinicola [CN] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: P.C. N°80 del 03.4.2009

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di una cantina aziendale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

Cantina vinicola [CN] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 14 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: P.C. N°52 del 15.04.2013

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al P.C. n°80/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/01/2013 al n. di prot. 30/2013

Rilascio in data 15/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2013 al n. di prot. 64/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 15 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: 1017

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione per realizzazione attività agrituristica e unità residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2006 al n. di prot. 40868

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2-3

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 15 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: P.C. N°419 del 31.12.2007

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione per realizzazione attività agrituristica e unità residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/09/2007 al n. di prot. 785/2007

Rilascio in data 31/12/2007 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2-3

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 15 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: P.C. N°50 del 20.03.2012

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rinnovo e proroga P.C. n°419/2007

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/12/2011 al n. di prot. 5/2012

Rilascio in data 20/03/2012 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2-3

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Loc.tà Le Velette 15 - Vocabolo Montecavallo

Numero pratica: 463/2012

Intestazione: (omissis)

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al P.C. n°50/2012
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/07/2012 al n. di prot. 22276
La pratica non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: 2-3

7.1 Conformità edilizia:

Cantina vinicola [CN]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Volume abusivo; una parte del volume del fabbricato è stata realizzata in assenza di pratica edilizia

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia - Accertamento di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Volume edilizio sul lato sud-ovest

Pratica edilizia - Accertamento di conformità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 2

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 3

Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: 4

Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: 5

Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: 6

7.2 Conformità urbanistica:**Cantina vinicola [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 2

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Parte Operativa - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 3

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Aree soggette a vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (C,D) di cui all'art.18 comma 3 delle N.T.A. - Parte Strutturale - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (2) di cui all'art.19 comma 2 delle N.T.A. - "Aree boscate" di cui all'art.101 comma 2 delle NTA Parte Strutturale - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: 4****Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Aree soggette a vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (C,D) di cui all'art.18 comma 3 delle N.T.A. - Parte Strutturale - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (2) di cui all'art.19 comma 2 delle N.T.A. - Parte Strutturale - Zona B di Completamento di cui all'art.69 delle N.T.A. - Parte Strutturale - Zona B2b di Completamento a bassa densità di cui all'art.8.3 delle N.T.A. - Parte Operativa - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: 5****Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Aree soggette a vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (C,D) di cui all'art.18 comma 3 delle N.T.A. - Parte Strutturale - Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (2) di cui all'art.19 comma 2 delle N.T.A. - Parte Operativa - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del

	21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 6

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **1**

Cantina vinicola – Centro di vinificazione costituita da ambienti posti al piano seminterrato e terra e destinati ad uffici, esposizione-vendita, rimessa, deposito, imbottigliamento, stoccaggio, barriccaia, tinaia, magazzini, tinaia fermentazione, locale centrale termica, logge esterne, servizi igienici e grotte. La struttura della cantina presenta alcuni dei prospetti fuori terra mentre per la maggior parte si trova ad essere interrata con terreno vegetazionale a copertura degli ambienti interni. Il prospetto principale sul lato sud, che si trova in una zona ampia di parcheggio con fondo in breccia, è intonacato e presenta numero due logge coperte da cui si accede ai locali degli uffici, barriccaia, imbottigliamento e deposito. Sul fronte sono presenti aperture di finestre con infissi in alluminio e vetro e ferro e legno per l'accesso ai locali rimessa, magazzino, servizi igienici e centrale termica. I lati nord e ovest sono completamente interrati ad esclusione di una rampa di accesso carrabile a cielo aperto per l'ingresso al locale tinaia. Sul lato est si trovano i locali fuori terra per l'esposizione e la vendita dotati di servizio igienico con pavimento in ceramica, pareti intonacate e solaio di copertura a doppia falda in legno con capriate e piastrelle di cotto fatto a mano. Delle due grotte esistenti scavate nel sottosuolo una ha ingresso dal locale esposizioni e è cieca mentre l'altra collega il locale barriccaia con il locale esposizione e vendita. I restanti ambienti sono pavimentati in ceramica e/o cemento a vista, hanno pareti intonacate e solai in pannelli di cemento e/o cartongesso. Le porte interne sono in legno e/o ferro con dotazione di maniglioni antipanico.

E' presente l'impianto di illuminazione con corpi illuminanti costituiti da plafoniere e/o lampade a sospensione e/o fari ad incasso e canalizzazioni con quadri, interruttori e punti presa a vista.

E' presente la segnalazione antincendio e di evacuazione con indicazione delle uscite di sicurezza e estintori. L'immobile è dotato di certificato di agibilità n° 64 del 17/07/2013 al quale è allegata la seguente documentazione:

Certificato di collaudo statico e attestazione di rispondenza della struttura presentato presso la Provincia di Terni – Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni - da cui si evince che il fabbricato ad uso cantina di forma articolata, interrato ad eccezione del prospetto principale e degli accessi, è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato costituita da muri perimetrali, pilastri, setti verticali, travi ricalate e in spessore solaio e da solai di copertura in cemento armato prefabbricato alveolare. Le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi rovesce sotto i muri portanti.

Autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue con atto n° 54/2013 del 12.03.2013

Allaccio all'acquedotto comunale

Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte redatta dalle imprese installatrici dell'impianto elettrico ((omissis)) con potenza impegnata di 70 Kw e di climatizzazione e idrico-sanitario ((omissis)).

Dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri.

Dichiarazione di accessibilità da parte dei portatori di handicap

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di (omissis)- Piena proprietà** Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.473,00**

E' posto al piano: Seminterrato - Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2013

L'edificio è stato ristrutturato nel:

ha un'altezza utile interna di circa m. minima 2,95 massima 5,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie utile netta di calpestio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina vinicola	sup reale netta	1.473,00	1,00	1.473,00
		1.473,00		1.473,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto 2

Annesso agricolo su due piani fuori terra in corso di ristrutturazione allo stato grezzo privo di rifiniture interne e esterne. La struttura portante è in muratura di pietra a faccia vista ad esclusione di un ampliamento sul lato sud-ovest realizzato in blocchi di laterizio tipo "poroton". Le aperture esterne di porte e finestre sono contornate da mattoni in cotto fatto a mano. In copertura è presente uno strato di guaina impermeabilizzante ma manca il manto di copertura. I solai interni sono in legno di castagno e piastrelle di cotto fatto a mano. L'immobile è unito al fabbricato di cui al successivo punto 3.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di (omissis)- Piena proprietà** Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. minima m. 2,45 massima m. 3,35

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie utile netta di calpestio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	181,00	1,00	181,00
		181,00		181,00

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **3**

Annesso agricolo su due piani fuori terra in corso di costruzione allo stato grezzo privo di rifiniture interne e esterne. Una parte della struttura portante (unita al fabbricato di cui al precedente punto 2.) è in muratura di pietra a faccia vista, con le aperture esterne di porte e finestre contornate da mattoni in cotto fatto a mano. In copertura è presente uno strato di guaina impermeabilizzante ma manca il manto di copertura. I solai interni sono in legno di castagno e piastrelle di cotto fatto a mano. La restante parte della struttura è in blocchetti di pietra tufo completamente priva dei solai di interpiano e di copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. Fabbricato privo di solaio intermedio e di copertura

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie utile netta di calpestio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	260,00	1,00	260,00
		260,00		260,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **4**

Terreni agricoli - Qualità Seminativo, Seminativo arborato, Bosco misto e Pascolo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34.270,00**

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie fondiaria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo qualità Seminativo, Seminativo arborato, Bosco misto e Pascolo	sup reale netta	34.270,00	1,00	34.270,00
		34.270,00		34.270,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto 5**Terreni agricoli - Qualità Vigneto****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di (omissis)- Piena proprietà** Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79.940,00**

Sistemi irrigui presenti si

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie fondiaria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo qualità Vigneto	sup reale netta	79.940,00	1,00	79.940,00
		79.940,00		79.940,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto 6**Terreni agricoli qualità Uliveto****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di (omissis)- Piena proprietà** Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19.016,00**

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata in base alla superficie fondiaria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo qualità Oliveto	sup reale netta	19.016,00	1,00	19.016,00
		19.016,00		19.016,00

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

La stima viene effettuata con il metodo sintetico. Le fonti sono costituite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2018 per la Fascia/Zona: E2/Suburbana/Canale e dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Accertati presso la Borsa Immobiliare - CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI - I Trimestre 2018 - Comune di Orvieto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Orvieto;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nel territorio di Orvieto

Dati OMI del Comune di Orvieto - 1° semestre 2018 (dati più recenti disponibili)

Fascia/Zona: E2/Suburbana/Canale (per destinazioni residenziali ma non produttive in quanto non presenti)

Fascia/Zona: E1/Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO-ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA (per destinazioni produttive)

Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Accertati presso la Borsa Immobiliare - CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI - III Trimestre 2016 - Comune di Orvieto.

Terreni: Regione Umbria - Servizio Urbanistica ed Espropriazioni - Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2018.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati OMI

Abitazioni civili - Stato conservativo Normale Min € 750 Max € 1100

Stato conservativo Ottimo Min € 1100 Max € 1550

Magazzini - Stato conservativo Normale Min € 400 Max € 600

Le destinazioni produttive assegnano valori esclusivamente a capannoni

industriali/tipici o a laboratori che non possono essere utilizzati come riferimento per il bene distinto al lotto 1 e costituito da una cantina per la produzione di vino.

Dati CAMERA DI COMMERCIO

Abitazioni in zona agricola - Nuovo Min € 1.300 Max € 1.600

Ristrutturato Min € 1.100 Max € 2.000

Terreni: Regione Umbria. I valori variano da un minimo di €1.500,00 (bosco alto) ad un massimo di € 35.000,00 (vigneti doc) e comprendono tutti i tipi di colture;

Altre fonti di informazione: Compravendita e/o valutazione di immobili adibiti a cantine per la produzione di vino presenti nel territorio del comune di Orvieto e di terreni agricoli con particolare riferimenti alla coltura vigneto.

8.3 Valutazione corpi:

1. Cantina vinicola – Centro di vinificazione [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina vinicola	1.473,00	€ 1.200,00	€ 1.767.600,00
Stima sintetica compar			€ 1.767.600,00
Valore corpo			€ 1.767.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.767.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.767.600,00

2. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	181,00	€ 800,00	€ 144.800,00
Stima sintetica compar			€ 144.800,00
Valore corpo			€ 144.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.800,00

3. Fabbricato in corso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	260,00	€ 400,00	€ 104.000,00
Stima sintetica compar			€ 104.000,00
Valore corpo			€ 104.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.000,00

4. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli qualità	34.270,00	€ 1,20	€ 41.124,00

Seminativo, Seminativo
arborato, Bosco misto e
Pascolo

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.124,00
Valore corpo	€ 41.124,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.124,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.124,00

5. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli qualità Vigneto	79.940,00	€ 4,00	€ 319.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 319.760,00
Valore corpo	€ 319.760,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 319.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 319.760,00

6. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli qualità Oliveto	19.016,00	€ 1,50	€ 28.524,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.524,00
Valore corpo	€ 28.524,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.524,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.524,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1	Cantina [CN]	1.473,00	€ 1.767.600,00	€ 1.767.600,00
2	Abitazione di tipo economico [A3]	181,00	€ 144.800,00	€ 144.800,00
3	Fabbricato in corso di costru- zione [C]	260,00	€ 104.000,00	€ 104.000,00
4	Terreni agricoli	34.270,00	€ 41.124,00	€ 41.124,00
5	Terreni agricoli	79.940,00	€ 319.760,00	€ 319.760,00
6	Terreni agricoli	19.016,00	€ 28.524,00	€ 28.524,00
Totale			€ 2.405.808,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giuridiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 361.308,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Contratto di affitto (8% circa)	€ 190.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.850.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.850.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.040.000,00

Lotto: 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 - Frazione Canale - Località Le Velette - Vocabolo Montecavallo

Note: Annesso agricolo - Magazzino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 234, particella 170, subalterno 2, indirizzo LOC.TA' LE VELETTE 14, piano T, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 12, consistenza 35, superficie 48, rendita € 68,69

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 170

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in FRAZIONE CANALE, LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCA-BOLO MONTECAVALLO

Note: Annesso agricolo - Magazzino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 234, particella 189, indirizzo LOC.TA' CANALE, piano T, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 12, consistenza 42, superficie 52, rendita € 82,43

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 189

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (Terni) - FRAZIONE CANALE, LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO

Note: Annesso agricolo – Magazzino (Grotta)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 234, particella 192, indirizzo LOC.TA' CANALE, piano S1, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 11, consistenza 35, superficie 35, rendita € 57,84

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 192

Identificativo corpo: 4.

Terreno agricolo sito FRAZIONE CANALE, LOC.TA' LE VELETTE - VOCABOLO MONTECAVALLO

Note: Terreno agricolo qualità seminativo per complessivi Ha 0,4320.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 190, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 4320, reddito dominicale: € 12,27, reddito agrario: € 10,04

Identificativo corpo: 5.

Terreni agricoli siti in FRAZIONE CANALE, LOC.TA' LE VELETTE - VOCABOLO MONTECAVALLO

Note: Terreni agricoli qualità Vigneto per complessivi Ha 8,3790.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 182, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10370, reddito dominicale: € 139,25, reddito agrario: € 74,98

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 184, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 7100, reddito dominicale: € 95,34, reddito agrario: € 51,34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 191, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 29,41, reddito agrario: € 15,83

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 75, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 20320, reddito dominicale: € 183,65, reddito agrario: € 131,18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 79, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 6020, reddito dominicale: € 80,84, reddito agrario: € 43,53

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 183, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 19120, reddito dominicale: € 256,74, reddito agrario: € 138,25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 185 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3870, reddito dominicale: € 14,99, reddito agrario: € 7,99

Note: Si rileva la presenza di coltivazione a vigneto e non ad uliveto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria ORVIETO, foglio 234, particella 185 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 14800, reddito dominicale: € 198,73, reddito agrario: € 107,01

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il lotto è costituito dai seguenti immobili ubicati nella zona periferica agricola del comune di Orvieto in frazione Canale - Località Le Velette - Vocabolo Montecavallo: A) N°1 annesso destinato a magazzino B) N°1 annesso destinato a magazzino C) N°1 annesso destinato a grotta D) Terreni agricoli di qualità seminativo e vigneto per complessivi Ha 8,8110.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: ORVIETO.
Attrazioni paesaggistiche: CITTA' DI ORVIETO.
Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI ORVIETO.
Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1-2-3-4-5

N° 3 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (Terni), Località Le Velette - Vocabolo Montecavallo - Terreni Agricoli

Occupato da (omissis), con contratto di locazione stipulato in data

30/09/2015 con pagamento del canone a cadenza annuale pari ad € 40.000,00 annui.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Alla data del termine improrogabile del 29.09.2023 il contratto prevede la possibilità di rinnovo anche a sola richiesta dell'affittuario per un uguale periodo; qualora la richiesta non intervenga entro e non oltre sessanta giorni prima della scadenza, il contratto s'intenderà risolto anche senza preventiva comunicazione della disdetta e senza alcun indennizzo. Il termine definitivo del contratto comprensivo di rinnovo è fissato al 29.09.2030.

Registrato a ORVIETO il 05/10/2015 ai nn.001132 - Serie 3T

Tipologia contratto: 8+8 (rinnovo), scadenza 29/09/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/09/2030

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La (omissis) rappresentata dal Sig. (omissis) in qualità di Amministratore Unico ha sede in (omissis)- C.F. (omissis)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A rogito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 10/02/2009 ai nn. 35838/15946 iscritto/trascritto a Terni in data 19/02/2009 ai nn. 2129/1543; le P.Ile interessate sono: Foglio 234 P.Ile 189, 192 del Catasto Terreni, 169 sub. 2 (graffata alle particelle 169 sub. 4, 194 sub. 1, 195 sub. 1) del Catasto Fabbricati, 170 sub. 2 del Catasto Fabbricati, 169 sub.ni 3 e 5 (graffati) del Catasto Fabbricati, P.Ile 169, 194, 195, 189, 170, 192, 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197 del Foglio 234 P.Ile 67, 203, 204, 206, 208, 211, 13, 201 del Foglio 242 del Catasto Terreni. **Costituzione di vincolo su terreni per la costruzione dell'annesso agricolo della cantina vinicola.**

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- A rogito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 10/02/2009 ai nn. 35838/15946 iscritto/trascritto a Terni in data 19/02/2009 ai nn. 2130/1544; le P.IIe interessate sono: Foglio 234 P.IIe 189, 192 del Catasto Terreni, 169 sub. 2 (graffata alle particelle 169 sub. 4, 194 sub. 1, 195 sub. 1) del Catasto Fabbricati, 170 sub. 2 del Catasto Fabbricati, 169 sub.ni 3 e 5 (graffati) del Catasto Fabbricati, P.IIe 169, 194, 195, 189, 170,192,52, 54, 61,62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197 del Foglio 234 P.IIe 67, 203, 204, 206, 208, 211, 13, 201 del Foglio 242 del Catasto Terreni. **Costituzione di vincolo ventennale di destinazione dell'annesso agricolo all'uso di "cantina agricola" con data di decorrenza dalla ultimazione delle opere.**

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.660.000,00; Importo capitale: € 1.330.000,00; A rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto in data 27/01/2006 ai nn. 29165; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/02/2006 ai nn. 1463/277;

Note: sui seguenti beni: NCT Comune di Orvieto fg. 234 p.IIe 52, 54, 130, 173, 177, 179, 187, 193, 167, 180, 190, 182, 184, 191, 171, 172, 174, 175, 176, 178, 188, 186,61, 62, 181, 75, 183, 185, 79; NCT fg. 242 p.IIe 13, 201; NCEU fg. 234 p.IIe 170 sub.2, 192, 169 sub.2-3-4-5, 194 sub.1, 195 sub.1;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 740.000,00; Importo capitale: € 370.000,00; A rogito di NOTAIO ALFREDO CAIAZZA in Perugia in data 15/12/2009 ai nn. 37122/16985; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2009 ai nn. 15680/3132; Note: sui seguenti beni: NCEU fg. 234 p.IIe 169/2 graffata alle p.IIe 169/4, 194/1, 195/ 1, 169/3 e 169/5, 189, 170/2 e 192; NCT fg 234 p.IIe 169, 194, 195, 189, 170, 192, 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 179,180, 181,182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191, 193, 197; NCT fg. 242 p.IIe 67, 203, 204,206, 208,211, 13, 201; Al documento è correlata l'anno-tazione R.G.365 R.P.56 del 10-01-2012 - Quietanza e conferma

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- Ipoteca volontaria annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO GIUSEPPE BRUNELLI in Perugia in data 30/01/2013 ai nn. 124258/40728; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/02/2013 ai nn. 1228/130; Note: limitatamente ai seguenti beni: c.f. fg. 234 p.IIe 169/2 e 169/4, p.IIa 194/1 e 195/1, 169/3, 169/5, 170/2, 192, 189; c. t. fg 234 p.IIe 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 190, 191,197 e 217; 179/A, 189,

192, 169, 170; c.t. fg, 242 p.lle 13, 201,67,203,204, 206,208,211; Dall'ispezione risultano presenti le seguenti n.3 annotazioni: - Annotazione del 19.03.2013 ai nn.619/2962 – EROGAZIONE PARZIALE - Annotazione del 12.08.2013 ai nn.1670/8554 – EROGAZIONE A SALDO - Annotazione del 08.10.2014 ai nn.923/8525 – PROROGA DURATA AMMORTAMENTO

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 2.148,96; A rogito di Giudice di Pace di Milano in data 28/05/2014 ai nn. 23604; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/04/2015 ai nn. 3537/497; Note: limi-tata sui seguenti beni: NCEU fg. 234 p.lle 189, 192, 170/2, 169/3 graffata alla 169/5, 169/6, 169/7; NCT fg. 242 p.lle 67, 203,204, 206, 208, 211, 13; NCT fg. 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 171, 173, 174, 177, 180, 181,182, 183, 184, 185, 188, 190, 191, 201, 197, 217;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di (omissis) contro (omissis); Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 15.441,26; A rogito di Tribunale di Spoleto in data 23/03/2016 ai nn. 72/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/03/2017 ai nn. 2912/381; Note: sui seguenti beni che costituiscono l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà: NCEU fg. 234 p.lle 169/3 graffata alla 169/5, 169/6, 169/7, 170/2, 189, 192, NCT fg. 234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 167, 169, 170, 171, 173, 174, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 188, 189, 190, 191, 197 e 217; NCT fg. 242 p.lle 13, 67, 201, 203,204, 206, 208, 211; a carico di (omissis)- C.F. (omissis)- limitata sui seguenti beni che costituiscono l'unità negoziale 2 per la quota di 1/3 di diritto di proprietà: Comune di Parrano (TR) NCEU fg. 14 p.la 54 sub 3 Categoria A7 - Abitazione in villini, Comune di San Venanzo (TR) NCT fg. 118 p.la 42 - terreno;

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

4.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di (omissis) spa contro (omissis); A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di terni in data 17/06/2016 ai nn. 1917/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 17/06/2016 ai nn. 5990/4245; gravante sulle particelle: Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al foglio 234 p.lle 169 sub 2, 169 sub 4, 194 sub 1 e 195 sub 1 tra loro graffate, categoria A3; Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 169 sub 3, 169 sub 5 tra loro graffate, categoria A3; Fabbricati censiti al nceu del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 189, 170 sub 2 e 192 cat C2; Enti urbani censiti al nct del comune di Orvieto al fg. 234 p.lle 169, 194, 195, 189, 170 e 192 categoria EU; Terreni censiti al nct del comune di Orvieto al fg.234 p.lle 52, 54, 61, 62, 75, 79, 130, 167, 171,172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 193,197; Terreni censiti al nct del comune di Orvieto al fg. 242 p.lle 67, 203, 204, 206, 208,211, 13 e 201.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

- Pignoramento a favore di (omissis) contro (omissis); A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 12/01/2018 ai nn. 3610/2018 iscritto/trascritto a Terni in data

29/01/2018 ai nn. 976/670; sui seguenti immobili: NCEU- F.234 P.IIa 169 sub.6-7-8
NCT- F. 234 P.IIa 217.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

4.2 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: **CONVENZIONE EDILIZIA**; A rogito di SEGRETARIO COMUNALE DI ORVIETO in data 21/09/2009 ai nn. 11765; Iscritto/trascritto a TERNI in data 08/10/2009 ai nn. 12336/7824; P.IIe interessate: NCT Foglio 234 P.IIe 52, 54, 61, 62, 75,79, 167, 169, 170, 171, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191,192, 193, 194, 195, 197 e NCT Foglio 242 P.IIe 13, 67, 201, 203, 204, 206,208 e 211.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: 1-2-3-4-5

sito in Orvieto (Terni), LOC.TA' LE VELETTE 14-15 - VOCABOLO MONTECAVALLO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (omissis) (Orvieto (omissis)) - (omissis) (Orvieto (omissis)) dal 05/11/1969 al 27/01/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto, in data 27/01/2006, ai nn. 29162/9862; trascritto a TERNI, in data 03/02/2006, ai nn. 1459/1021.

Note: L'atto di compravendita ha come oggetto le P.IIe 67,203 (ex 12/B) ,204 (ex 15/A) ,206 (ex 18/A) ,208 (ex 21/A) e 211 (ex 200/B) del Foglio 242

Al documento è correlata l'annotazione presentata in data 13/07/2006 R.G.9254 R.P.1443 - Quietanza

Titolare/Proprietario: (omissis) (Orvieto (omissis)) - (omissis) (Orvieto (omissis)) dal 05/11/1969 al 27/01/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIANNI FRAGOMENI in Orvieto, in data 27/01/2006, ai nn. 29164/9863; trascritto a TERNI, in data 03/02/2006, ai nn. 1460/1022.

Note: L'atto di compravendita ha come oggetto le seguenti P.IIe NCT P.IIe

52,54,130,173,177,179,187,193,167,180,190,182,184,191,171,172,174,175,176,178,188,186,61,6
2,181,75,183,185,79 del Foglio 234 / P.IIe 201,13 del Foglio 242 NCEU P.IIe 169 sub.2-3-4-5 / P.IIe
194 sub.1 / P.IIe 195 sub.1 / P.IIe 170 sub.2 / P.IIe 189-192 del Foglio 234

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 3-4-5

Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2] – Terreni Agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30/09/2013
Zona omogenea:	Zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Zona E Agricola normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L. Regione Umbria del 21/01/2015 n°1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: 1-2-3-4-5**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **1****Annesso agricolo – Magazzino**

Manufatto in muratura di blocchi di tufo a faccia vista, copertura a doppia falda con solaio di legno e piastrelle di cotto, manto di copertura in coppi e contro-coppi. Assenza di rifiniture interne ed esterne e di impianti. Piccola area di corte annessa. Ai sensi della Legge Regionale dell'Umbria n°1/2015 art.91 comma 6 *“Interventi relativi agli edifici esistenti”* che recita *.....Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.....* e comma 10 *.....Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.....* il manufatto può essere demolito, ricostruito e cambiato di destinazione d'uso da magazzino a residenza; ad esso si applica la normativa per gli extra spessori murari (Regolamento Regione Umbria n°2/2015 art.17 comma 3 lett.a) e per la realizzazione di opere pertinenziali in aderenza (Regolamento Regione Umbria n°2/2015 art.21).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di (omissis)- Piena proprietà** Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. minima m.1,90 massima 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso agricolo Magazzino	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto 2**Annesso agricolo – Magazzino**

Manufatto in muratura di blocchetti di tufo a faccia vista con copertura in travi di legno crollata. Assenza di rifiniture interne ed esterne e di impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso agricolo Magazzino	sup reale netta	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto 3**Annesso agricolo – Magazzino**

Grotta scavata nel tufo (matile) adibita a magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso agricolo Magazzino	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto 4

Terreni agricoli di qualità seminativo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.320,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo Qualità seminativo	sup reale netta	4.320,00	1,00	4.320,00
		4.320,00		4.320,00

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto 5

Terreni agricoli di qualità vigneto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis)- Piena proprietà Cod. Fiscale: (omissis)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83.790,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo Qualità Vigneto	sup reale netta	83.790,00	1,00	83.790,00
		83.790,00		83.790,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene effettuata con il metodo sintetico. Le fonti sono costituite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2018 per la Fascia/Zona: E2/Suburbana/Canale e dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Accertati presso la Borsa Immobiliare - CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI - I Trimestre 2018- Comune di Orvieto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Orvieto;
 Ufficio tecnico di Orvieto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nel territorio di Orvieto
 Dati OMI del Comune di Orvieto - 1° semestre 2018 (dati più recenti disponibili)
 Fascia/Zona: E2/Suburbana/Canale (per destinazioni residenziali ma non produttive in quanto non presenti)
 Fascia/Zona: E1/Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO-ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA (per destinazioni produttive)
 Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Accertati

presso la Borsa Immobiliare - CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI – I Trimestre 2018 - Comune di Orvieto.

Terreni: Regione Umbria - Servizio Urbanistica ed Espropriazioni - Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2018;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati OMI Magazzini - Stato conservativo Normale Min € 400 Max € 600

Le destinazioni produttive assegnano valori esclusivamente a capannoni industriali/tipici o a laboratori che non possono essere utilizzati come riferimento per il bene distinto al lotto 1 e costituito da una cantina per la produzione di vino.

Dati CAMERA DI COMMERCIO

Terreni: Regione Umbria. I valori variano da un minimo di €1.500 (bosco alto) ad un massimo di € 35.000 (vigneti doc) e comprendono tutti i tipi di colture.;

Altre fonti di informazione: Compravendita e/o valutazione di immobili adibiti a cantine per la produzione di vino presenti nel territorio del comune di Orvieto e di terreni agricoli con particolare riferimenti alla coltura vigneto.

8.3 Valutazione corpi:

1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso agricolo Magazzino	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00
Stima sintetica compar			€ 10.500,00
Valore corpo			€ 10.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.500,00

2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso agricolo Magazzino	42,00	€ 300,00	€ 12.600,00
Stima sintetica compar			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

3. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso agricolo Magazzino	35,00	€ 150,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.250,00
Valore corpo	€ 5.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.250,00

4. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	4.320,00	€ 1,20	€ 5.184,00
Qualità seminativo			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.184,00
Valore corpo	€ 5.184,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.184,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.184,00

5. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	83.790,00	€ 4,00	€ 335.160,00
Qualità Vigneto			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 335.160,00
Valore corpo	€ 335.160,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 335.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 335.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00
2	Magazzini e locali di deposito [C2]	42,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
3	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00
4	Terreni agricoli	4.320,00	€ 5.184,00	€ 5.184,00
5	Terreni agricoli	83.790,00	€ 335.160,00	€ 335.160,00

Totale € 368.694,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 55.694,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Contratto di affitto (8% circa)	€ 28.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **285.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **285.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **313.000,00**

Allegati:

Visure catastali per attualità

Mappe catastali (scala 1:2.000) - Individuazione Lotti N°1-2

Planimetrie catastali (scala 1:500 - 1:200 - 1:100)

Pratiche Edilizie – Agibilità

Contratto di Affitto

Documentazione fotografica – Lotto N°1– Lotto N°2

Elenco subalterni – Elaborati planimetrici

Tabella A - Trasformazione catastale delle particelle dei fabbricati e dei terreni oggetto dei pignoramenti del 17/06/2016 e del 12/01/2018

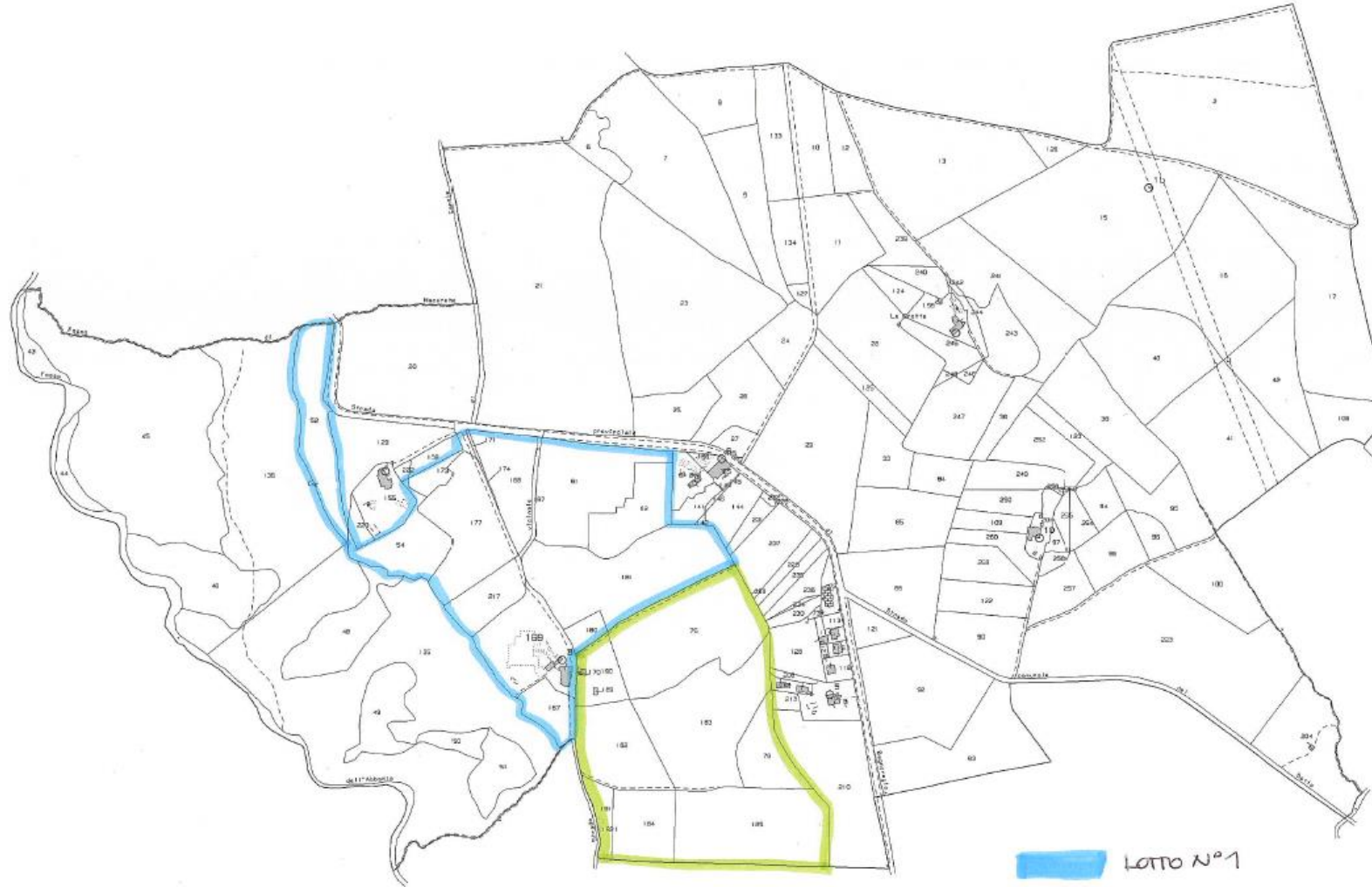
Documentazione Ipocatastale

Data generazione: 10-12-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Mordini

N=65700

E=-27000



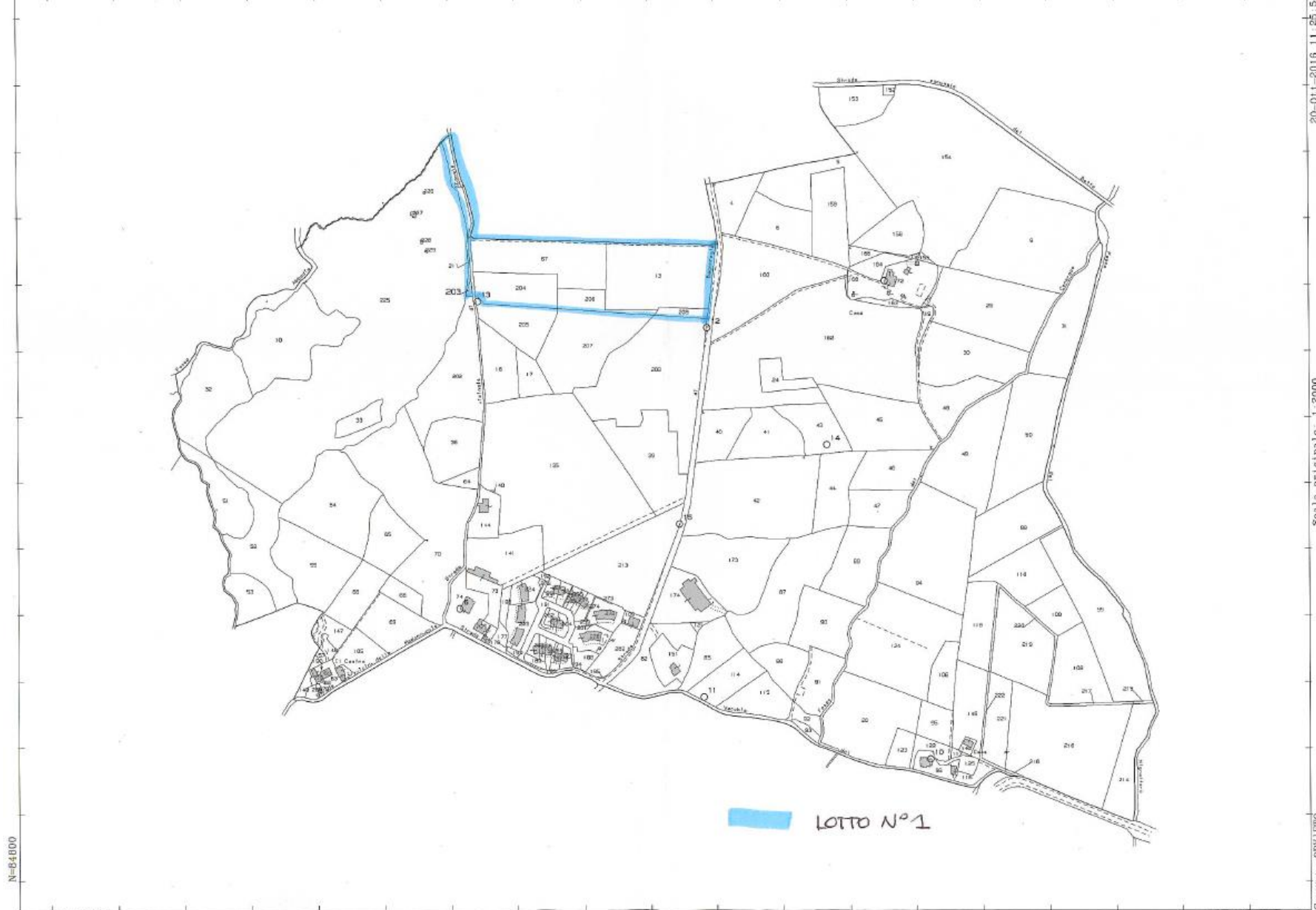
LOTTO N°1
LOTTO N°2

20-01-2018 11:24 12
Prot. n. P132851/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: ORVIETO
Foglio: 234

1 Particella: 169



LOTTO N°1

20-01-2016 11:05:57
Prot. n. 1135563/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacee: 1040.000 x 1380.000 metri

Comune: ORVIETO
Foglio: 242

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

Dichiarazione protocollo n. TR0008032 del 31/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' Le Velette

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 234

Particella: 169

Subalterno: 6

Compilata da:

Bianchi Alberto

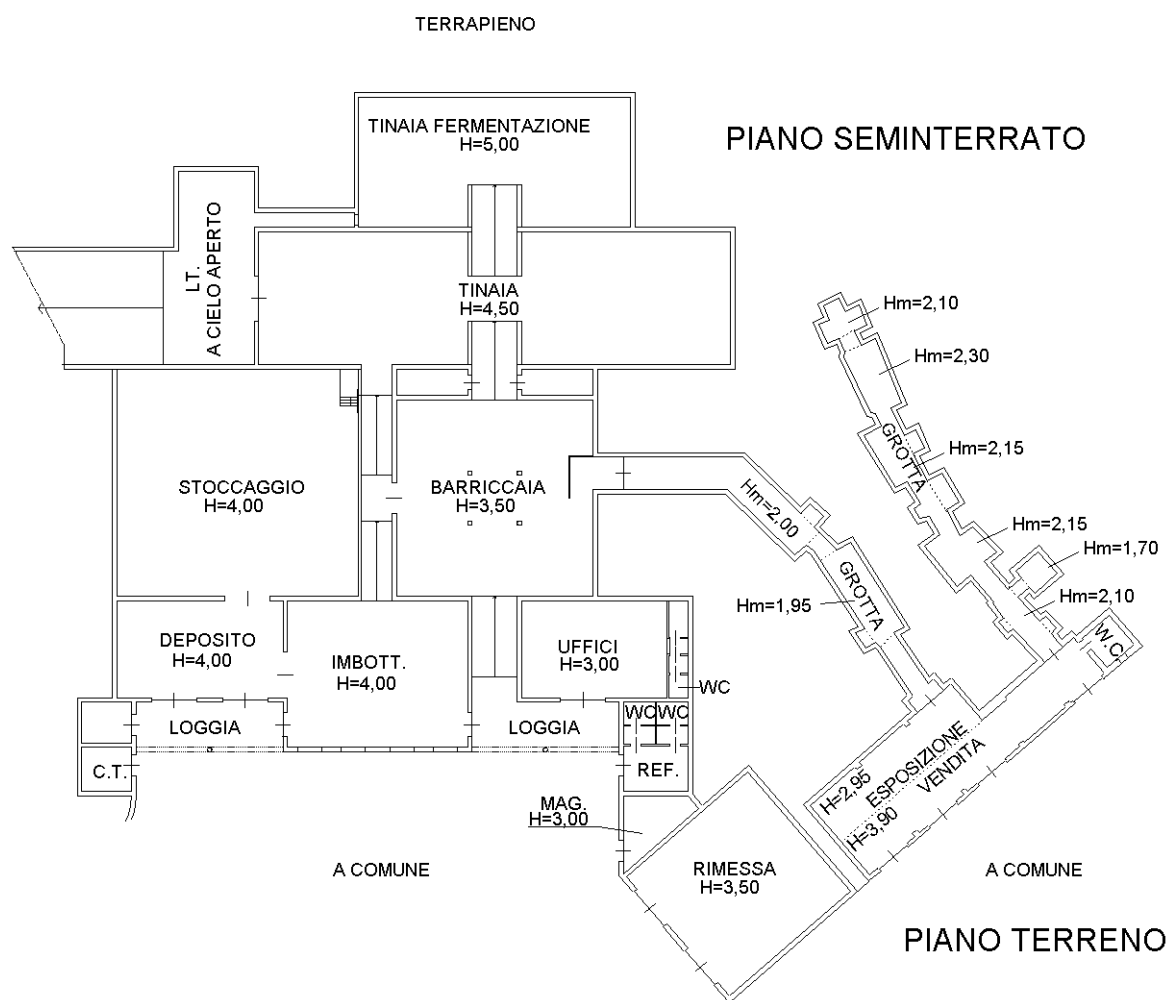
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

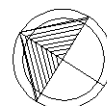
N. 3213

Scheda n. 1

Scala 1:500



Nord



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

Dichiarazione protocollo n. TR0061593 del 28/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' Le Velette

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 234
Particella: 169
Subalterno: 3

Compilata da:
Anselmi Mauro
Iscritto all'albo:
Geometri

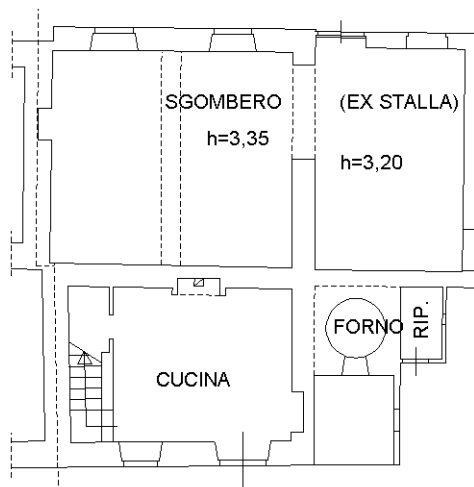
Prov. Terni

N. 839

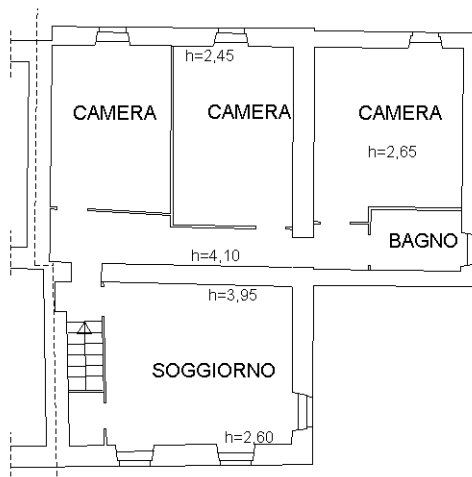
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 234 - Particella: 169 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' LE VELETTE n. 15 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0061593 del 28/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' Le Velette

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 234

Particella: 169

Subalterno: 3

Compilata da:
Anselmi Mauro

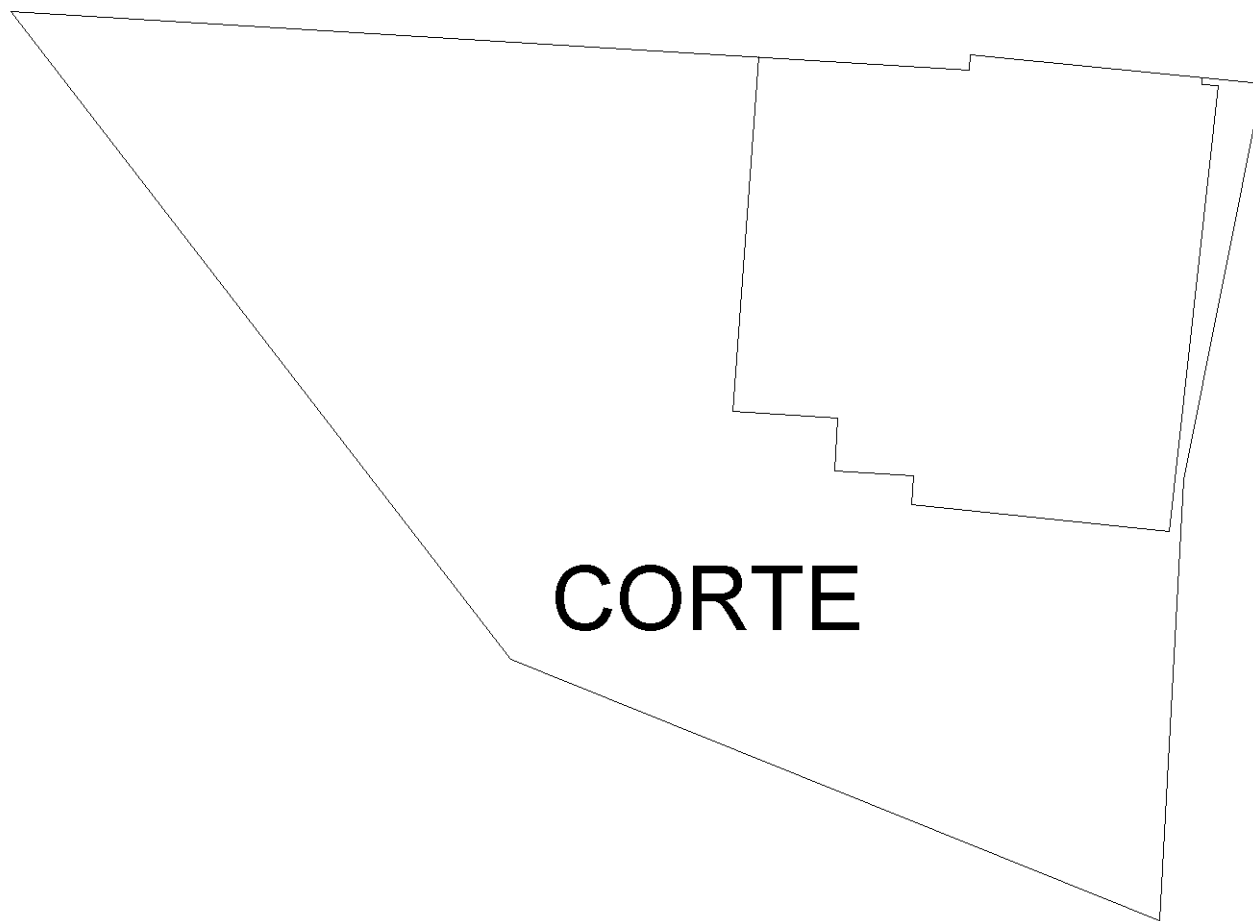
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 839

Scheda n. 2

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 234 - Particella: 169 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' LE VELETTE n. 15 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0061593 del 28/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' Le Velette

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 234
Particella: 170
Subalterno: 2

Compilata da:
Anselmi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

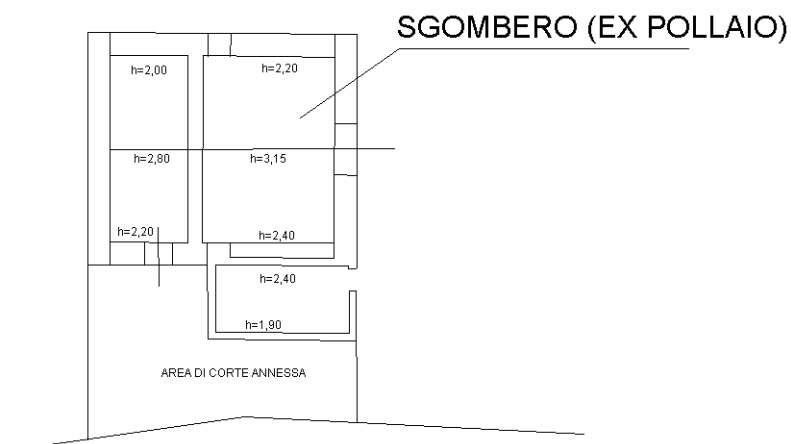
Prov. Terni

N. 839

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 234 - Particella: 170 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' LE VELETTE n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0047545 del 15/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Frazione Canale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 234

Particella: 189

Subalterno:

Compilata da:
Anselmi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 839

Scheda n. 1

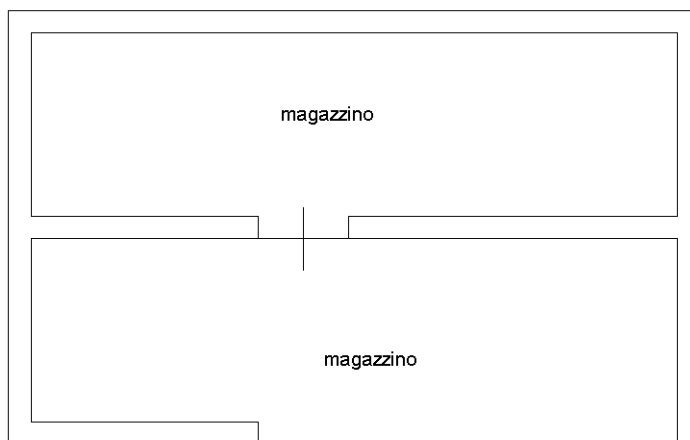
Scala 1:100

PIANO TERRA

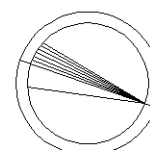
Hm=230

stessa proprietà

stessa proprietà



stessa proprietà



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0047547 del 15/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Frazione Canale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 234

Particella: 192

Subalterno:

Compilata da:
Anselmi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 839

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO INTERRATO

Hm=300

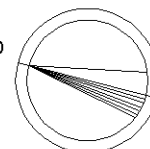
stessa proprietà

magazzino

stessa proprietà

stessa proprietà

NORD



Ultima planimetria in atti

Ufficio provinciale di Terni
CATASTO FABBRICATI
Agenzia del Territorio

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bianchi Alberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3213
Comune di Orvieto	Sezione: Foglio: 234	Particella: 169	Proroga n. 31/01/2013	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1784 del 09/01/2013 Scala 1 : 500				



Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bianchi Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 3213

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

Comune di Orvieto

Sezione: Foglio: 234

Particella: 169

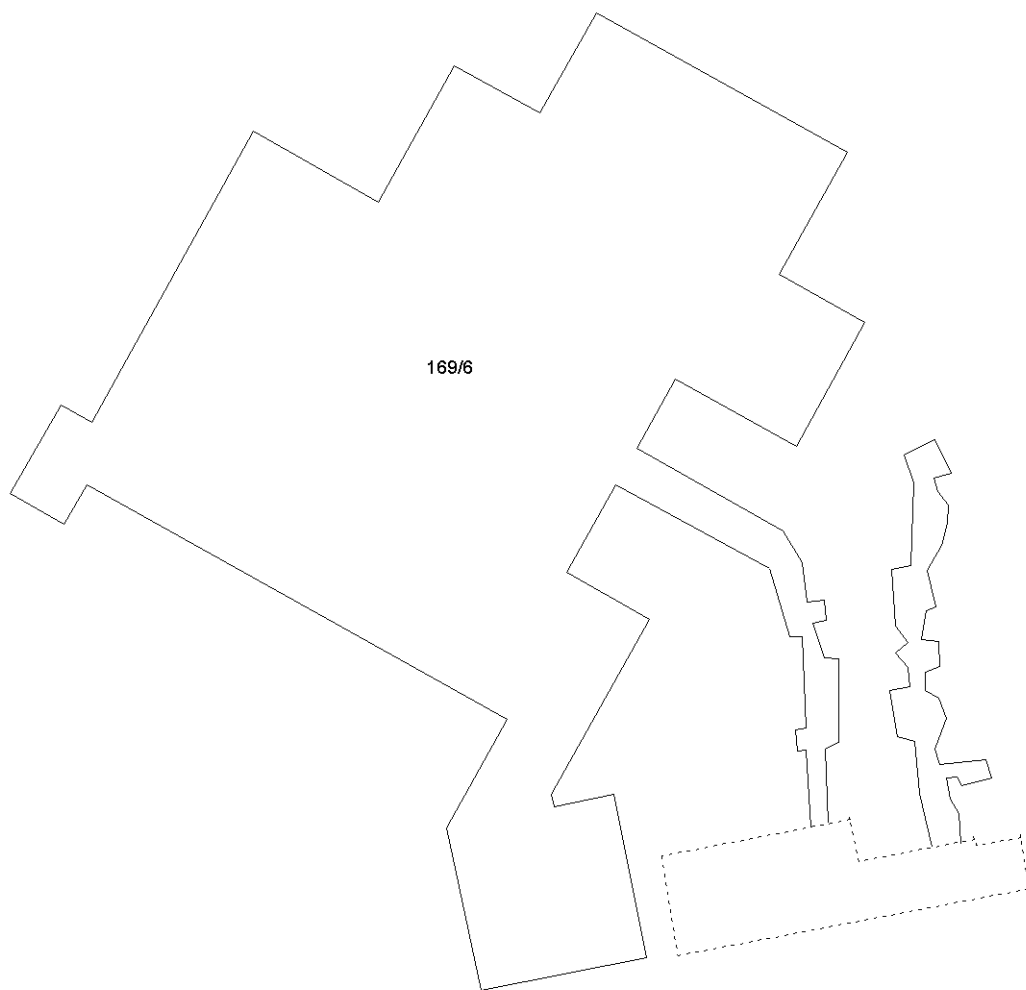
Protocollo n. TR0008032 del 31/01/2013

Tipo Mappale n. 1784

del 09/01/2013

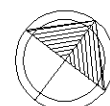
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SEMINTERRATO

Nord



Ultima planimetria in atti

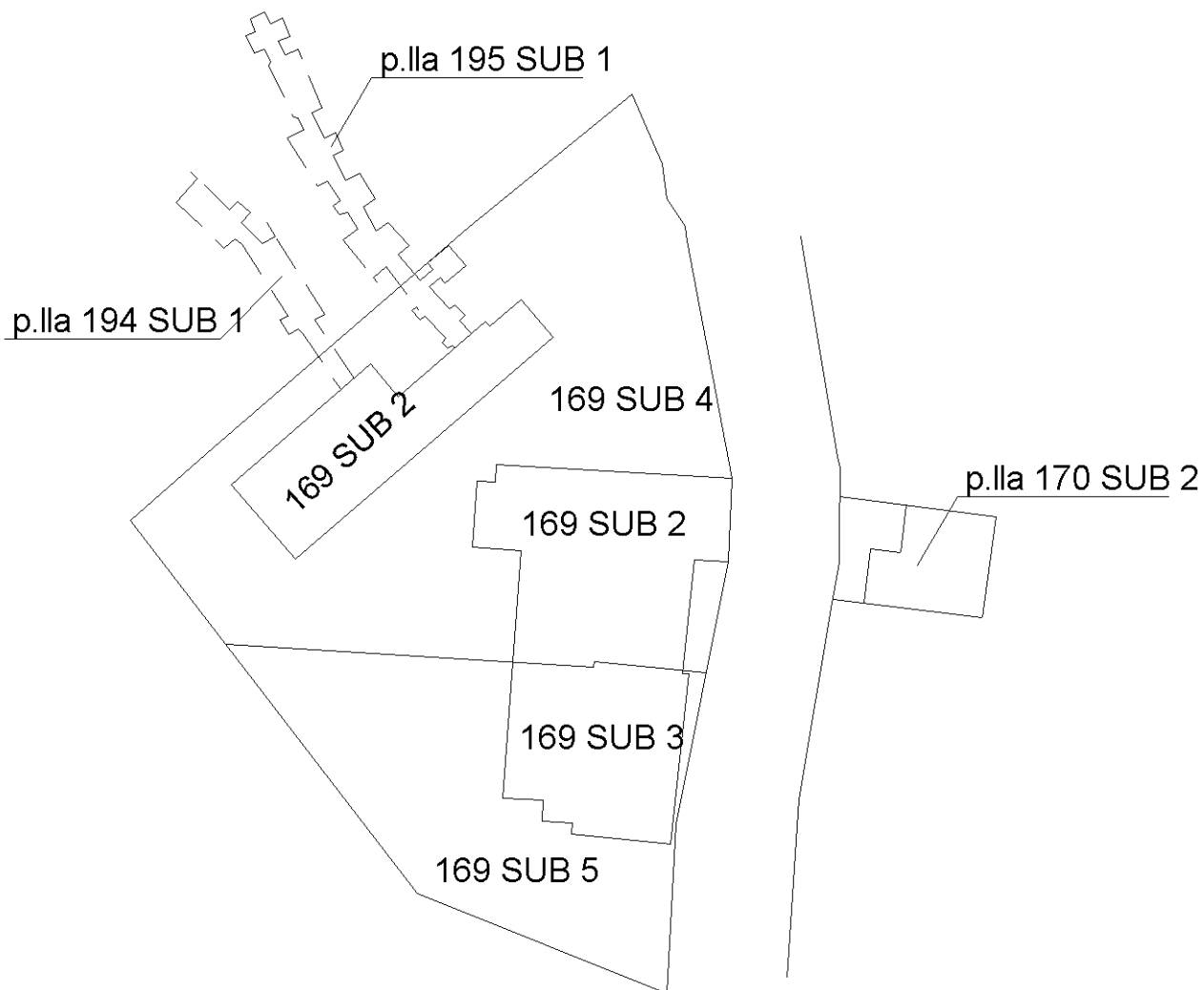
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2016 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 234 - Particella: 169 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Anselmi Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 839

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

Comune di Orvieto	Protocollo n. TR0061593 del 28/09/2005
Sezione: Foglio: 234 Particella: 169	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 234 - Particella: 169 - Elaborato planimetrico >



LOTTO 1

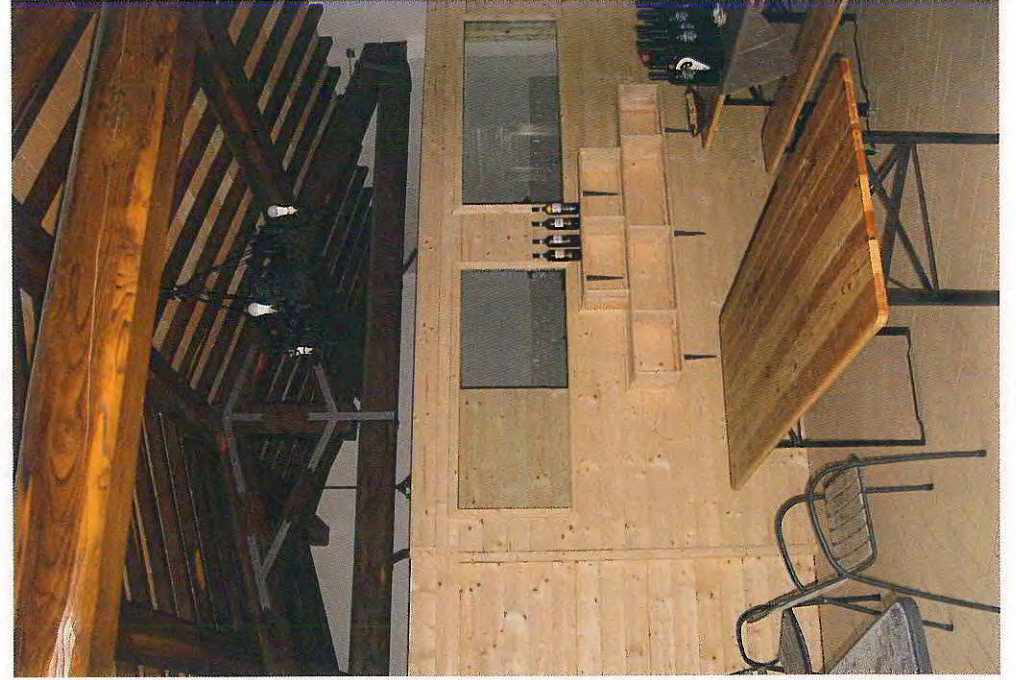


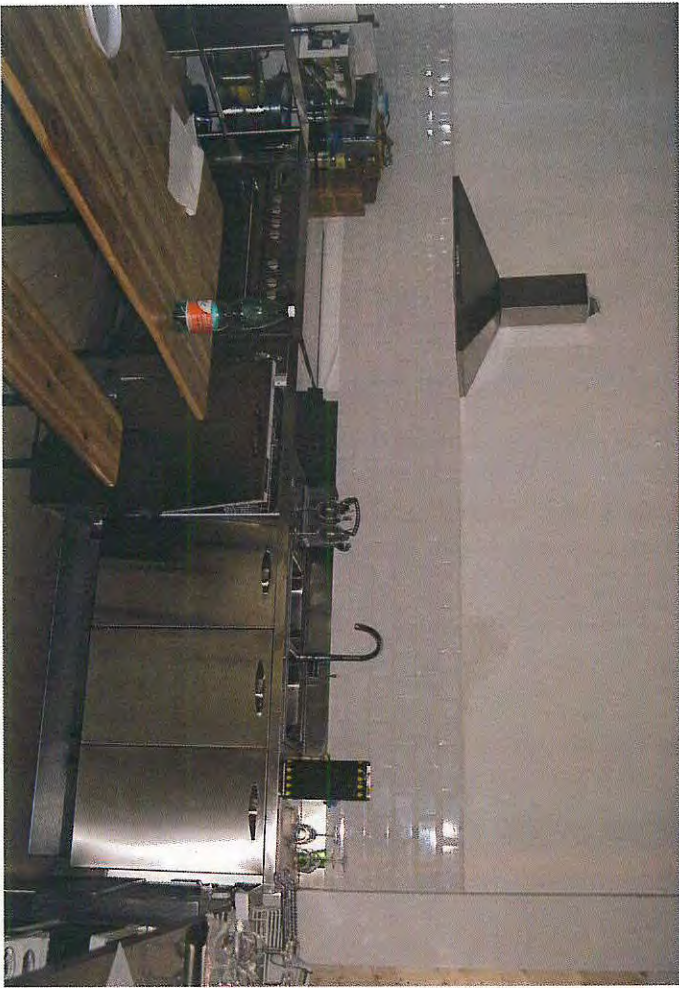








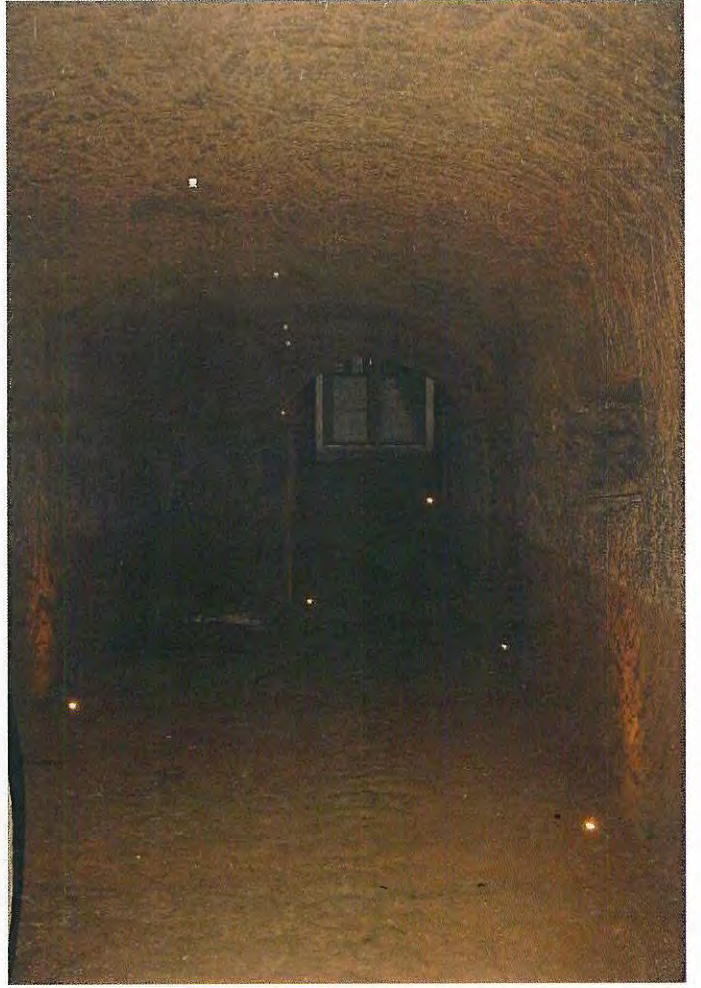












LOTTO 2





