



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO SPOLETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

79/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA PER CONTO DI MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE
IMPRESE S.P.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

con studio in SPOLETO (PG) Via del Tessino, 34

telefono: 0743261025

em ail: studio.stefanorosati@gmail.com

PEC: srosati@epap.conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2020

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **opificio** a Montefalco Località Molino Capaldini, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **2.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di P.S1:4,35m; P.T.:9,50-5,45 m; P.1: 4,25-2,70 m. Area di pertinenza di 12.788 mq. Identificazione catastale:

ifoglio 42 particella 546 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 26.566,00 Euro, indirizzo catastale: Località Molino Capaldini, piano: S1-T-1, intestato a ----- con sede in Terni, derivante da Variazione Toponomastica del 24/03/2014 protocollo n. PG0078460 in atti dal 24/03/2014 (n. 32050.1/2014)
Coerenze: [REDACTED]

ifoglio 42 particella 546 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 12788. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **Terreno agricolo** a Montefalco Località Molino Capaldini, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **350.692** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----). Identificazione catastale:

- 1 foglio 41 particella 20 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 2, superficie 5210, reddito agrario 30,94 €, reddito dominicale 41,71 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312055 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3775.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Semin Irrig 2, superficie 11287, reddito agrario 67,04 €, reddito dominicale 90,35 €, intestato a -----, derivante da Variazione del 21/06/2016 protocollo n. PG0220232 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7891.1/2016)
- 1 foglio 41 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 63, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,41 €
- 1 foglio 41 particella 46 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 55120, reddito agrario 270,44 €, reddito dominicale 355,84 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612151 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136286.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 49 (catasto terreni), qualità/classe Semin Irrig 2, superficie 310, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 311968 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3770.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 50 (catasto terreni), qualità/classe Semin Irrig 2, superficie 5350, reddito agrario 31,78 €, reddito dominicale 42,83 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 311968 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3770.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 51 (catasto terreni), qualità/classe Semin Irrig 2, superficie 2580, reddito agrario 15,32 €, reddito dominicale 20,65 €, intestato a -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- , derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 311968 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3770.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 53 (catasto terreni), qualità/classe Semin Irrig 2, superficie 900, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 7,20 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312059 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3776.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 54 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 420, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312089 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3778.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 55 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 4720, reddito agrario 28,03 €, reddito dominicale 37,78 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312089 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3778.1/2003)
- 1 foglio 42 particella 57 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 640, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 5,12 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312201 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3790.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 58 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 2040, reddito agrario 12,12 €, reddito dominicale 16,33 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312059 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3776.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 60 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 4900, reddito agrario 24,04 €, reddito dominicale 31,63 €, -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612153 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136288.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 89 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 16580, reddito agrario 81,35 €, reddito dominicale 107,04 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165810 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58292.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 102 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 6480, reddito agrario 38,49 €, reddito dominicale 51,87 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312129 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3782.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 105 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 5710, reddito agrario 33,91 €, reddito dominicale 45,71 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 16/10/2003 protocollo n. 312129 in atti dal 16/10/2003 variazione di colture (n. 3782.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 108 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 3189, reddito agrario 18,94 €, reddito dominicale 25,53 €, intestato a -----
-----, **derivante** da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 15970, reddito agrario 78,35 €, reddito dominicale 103,10 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612161 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136296.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 126 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 12260, reddito agrario 60,15 €, reddito dominicale 79,15 €, intestato a -----



- , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612162 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136297.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 127 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 7050, reddito agrario 34,59 €, reddito dominicale 45,51 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612163 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136298.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 129 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 7360, reddito agrario 36,11 €, reddito dominicale 47,51 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612164 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136299.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 700, reddito agrario 4,16 €, reddito dominicale 5,60 €, intestato a -----, derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. PG0160803 in atti dal 14/12/2017 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4709.1/2017)
- 1 foglio 41 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a -----, derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. PG0160803 in atti dal 14/12/2017 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N. 262 (n. 4709.1/2017)
- 1 foglio 41 particella 145 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 14830, reddito agrario 72,76 €, reddito dominicale 95,74 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612166 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136301.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 189 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 130, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. PG0446522 in atti dal 17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 8141.1/2008)
- 1 foglio 42 particella 539 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 1720, reddito agrario 8,44 €, reddito dominicale 11,10 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165875 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58338.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 541 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 2220, reddito agrario 10,89 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165876 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58339.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 552 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 2200, reddito agrario 10,79 €, reddito dominicale 14,20 €, intestato a -----, derivante da Frazionamento del 24/07/2007 protocollo n. PG0399973 in atti dal 24/07/2007 (n. 399973.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 554 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 1774, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 14,20 €, intestato a -----, derivante da Frazionamento del 24/07/2007 protocollo n. PG0399973 in atti dal 24/07/2007 (n. 399973.1/2007)



- 1 foglio 42 particella 556 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 2, superficie 2145, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 9,42 €, intestato a -----
-----, derivante da Variazione del 21/06/2016 protocollo n. PG0220237 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N. 262 (n. 7895.1/2016)
- 1 foglio 42 particella 556 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 231, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a -----
-----, derivante da Variazione del 21/06/2016 protocollo n. PG0220237 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N. 262 (n. 7895.1/2016)
- 1 foglio 42 particella 559 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 2, superficie 352, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 2,27 €, intestato a -----
-----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. PG0446523 in atti dal 17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 8142.1/2008)
- 1 foglio 41 particella 618 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 112, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 619 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 43, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 620 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 51, reddito agrario 30,00 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 621 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 445, reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 622 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 125, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 623 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 185, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 15/01/2004 protocollo n. PG0386548 in atti dal 15/01/2004 (n. 386548.1/2003)
- 1 foglio 41 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 900, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 7,20 €, intestato a -----
-----, derivante da Variazione d'ufficio del 04/06/2014 protocollo n. PG0168155 in atti dal 04/06/2014 Ris. X recupero Volt. A.1670/14 (n. 5100.1/2014)
- 1 foglio 41 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 400, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 2,58 €, intestato a -----
-----, derivante da Variazione d'ufficio del 04/06/2014 protocollo n. PG0168155 in atti dal 04/06/2014 Ris. X recupero Volt. A.1670/14 (n. 5100.1/2014)
- 1 foglio 41 particella 52 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 300, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,94 €, intestato a -----



- , derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165804 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58288.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 52 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Fabbricato rurale, superficie 1020, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165804 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58288.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 2334, reddito agrario 13,86 €, reddito dominicale 18,68 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612152 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136287.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 4386, reddito agrario 21,52 €, reddito dominicale 28,31 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612152 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136287.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 61 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 4880, reddito agrario 23,94 €, reddito dominicale 31,50 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. PG0363526 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 17473.1/2012)
- 1 foglio 41 particella 61 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 1290, reddito agrario 7,66 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. PG0363526 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 17473.1/2012)
- 1 foglio 41 particella 62 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 2677, reddito agrario 13,13 €, reddito dominicale 17,28 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. PG0363527 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 17474.1/2012)
- 1 foglio 41 particella 62 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 573, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 4,59 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. PG0363527 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 17474.1/2012)
- 1 foglio 41 particella 99 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 8080, reddito agrario 47,99 €, reddito dominicale 64,68 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612155 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136290.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 99 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 36500, reddito agrario 179,08 €, reddito dominicale 235,63 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612155 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136290.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 100 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 10065, reddito agrario 49,38 €, reddito dominicale 64,98 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612156 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del

DL 3.10.2006 N.262 (n. 136291.1/2007)

- i foglio 41 particella 100 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 2315, reddito agrario 13,75 €, reddito dominicale 18,53 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612156 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136291.1/2007)
- i foglio 41 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 12070, reddito agrario 59,22 €, reddito dominicale 77,92 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612157 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136292.1/2007)
- i foglio 41 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo irriguo, superficie 15490, reddito agrario 92,00 €, reddito dominicale 124,00 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612157 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136292.1/2007)
- i foglio 41 particella 107 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 8411, reddito agrario 49,96 €, reddito dominicale 67,33 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612158 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136293.1/2007)
- i foglio 41 particella 107 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 13619, reddito agrario 66,82 €, reddito dominicale 87,92 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612158 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136293.1/2007)
- i foglio 41 particella 121 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 1240, reddito agrario 7,36 €, reddito dominicale 9,93 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612159 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136294.1/2007)
- i foglio 41 particella 121 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 12000, reddito agrario 58,88 €, reddito dominicale 77,47 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612159 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136294.1/2007)
- i foglio 41 particella 124 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 1678, reddito agrario 9,97 €, reddito dominicale 13,43 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612160 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136295.1/2007)
- i foglio 41 particella 124 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 2692, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 17,38 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612160 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136295.1/2007)
- i foglio 41 particella 187 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 600, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165827 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58301.1/2007)



- 1 foglio 41 particella 187 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo 4, superficie 70, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165827 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58301.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 188 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo irriguo 2, superficie 58, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,46 €, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612168 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 136295.1/2007)
- 1 foglio 41 particella 188 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 482, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0612168 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 136303.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Vigneto 2, superficie 3100, reddito agrario 15,21 €, reddito dominicale 20,01 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165843 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58313.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Bosco misto, superficie 200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165843 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58313.1/2007)
- 1 foglio 42 particella 60 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe Seminativo 2, superficie 1160, reddito agrario 5,99 €, reddito dominicale 6,59 €, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PG0165843 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione Dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58313.1/2007)

Nel Comune di Giano dell'Umbria, catasto terreni

- 1 foglio 4 particella 56, qualità/classe Vigneto 1, superficie 6670, reddito agrario 37,89 €, reddito dominicale 48,23 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. PG0130942 in atti dal 09/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 33482.1/2007)
Coerenze: [REDACTED]

Il Terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente franco limosa.

Sistemi irrigui: Irrigazione a goccia su vigneti

Sistemazioni agrarie: Affossature e fossi naturali.

Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Erbaio e Prati,

Colture arboree: Vigneti (Uva da vino DOC e IGT), Selvicoltura: Acereto.

C Fabbricati rurali da ristrutturare a Montefalco Località Casalacci, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **585,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----). Identificazione catastale:

- 1 foglio 41 particella 122 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Fabbricato urbano da accertare, superficie 4440, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. PG0446521 in atti dal

17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 8140.1/2008)
 foglio 41 particella 122 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 300,
 reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,94 €, intestato a -----
 -----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo
 n. PG0446521 in atti dal 17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl
 3.10.2006 N.262 (n. 8140.1/2008)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	371.705 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.803.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.320.000,00

Data della valutazione: 05/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Il Complesso enologico è inattivo dal 2016, i fabbricati rurali sono da ristrutturare; i terreni impiantati a vigneto risultano coltivati. Da interrogazione al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risultano in essere atti di locazione o comodati sugli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I terreni sono in parte attraversati da metano dritto; è attiva inoltre **servitù di passaggio** a favore di Enel per accedere alla cabina elettrica sita nelle vicinanze dell'invaso artificiale. Sui terreni insiste un vincolo di "**non aedificandi**" assunto con il Comune di Montefalco

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 20/10/2004 a firma di Notaio Fulvio Sbrilli ai nn. 142158 di repertorio,

iscritta il 21/10/2004 a Terni ai nn. 1151 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro -----, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Debitore non datore di ipoteca -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca volontaria, stipulata il 25/06/2008 a firma di Notaio Fulvio Sbrilli ai nn. 168043/31723 di repertorio, iscritta il 04/07/2008 a Terni ai nn. 820 del Reg. Part., a favore di Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le imprese S.p.a., contro -----, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.000.000,00 €.

Importo capitale: 1.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 20

Ipoteca legale, iscritta il 26/03/2018 a Terni ai nn. 139 del Reg. Part., a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro -----

Importo ipoteca: 276.008,02 €.

Importo capitale: 138.004,01 €

Ipoteca legale, iscritta il 29/03/2018 a Terni ai nn. 146 del Reg. Part., a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro -----

Importo ipoteca: 1.258.317,96 €.

Importo capitale: 629.158,98 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 10/08/2018 a Spoleto ai nn. 2744 del Reg. Part., a favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., contro -----

Pignoramento, stipulato il 15/07/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto, trascritta il 02/08/2017 a Spoleto ai nn. 2326 del Reg. Part., a favore di Tiriaca Francesco, contro -----

Pignoramento, stipulato il 15/07/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto, trascritta il 04/08/2020 a Spoleto ai nn. 1917 del Reg. Part., a favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., contro -----, derivante da Atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di fusione di società (dal 30/06/2014), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di Notaio Luca Amato ai nn. 39782/12795 di repertorio, registrato il 17/07/2014 a Roma s ai nn. 10687 serie It, trascritto il 18/07/2014 a Spoleto ai nn. 2221 del Reg. Part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (fino al 30/06/2014), trascritto il 15/05/1986 a Spoleto ai nn. 1368 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a Tutte le particelle ad eccezione della particella 60 del foglio 42 del comune di Montefalco e della particella 56 del foglio 4 del comune di Giano dell'Umbria, acquistate successivamente.

----- nato ----- il ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 05/07/2002), con atto stipulato il 24/12/1952 a firma di Notaio Martinangeli ai nn. 16704 di repertorio, trascritto il 23/01/1953 a Spoleto ai nn. 279 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a Particella 60 del foglio 42 del comune di Montefalco

----- nata a ----- il ----- e Dominici Domenico nato a Ussita il 14/10/1951 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2003), con atto stipulato il 28/06/1994 a firma di Notaio Carlo Angelini Rota ai nn. 122032 di repertorio, trascritto il 22/07/1994 a Spoleto ai nn. 2114 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a Particella 56 del foglio 4 del comune di Giano dell'Umbria

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2002 fino al 30/06/2014), con atto stipulato il 05/07/2002 a firma di Notaio Ortensia Maria Vella ai nn. 16704 di repertorio, trascritto il 15/07/2002 a Spoleto ai nn. 2310 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a Particella 60 del foglio 42 del comune di Montefalco

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2003 fino al 30/06/2014), con atto stipulato il 26/02/2003 a firma di Notaio Fulvio Sbrilli ai nn. 128421/21871 di repertorio, trascritto il 06/03/2003 a Spoleto ai nn. 809 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a Particella 56 del foglio 4 del comune di Giano dell'Umbria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il compendio ricade in due diversi Comuni amministrativi: Montefalco e Giano dell'Umbria

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **249/1999**, intestata a -----, per lavori di Demolizione e ricostruzione nel rispetto della Direttiva di cui alla D.G.R. n. 689 del 12/05/1999 per la Riparazione dei danni conseguenti il sisma iniziato il 26/09/1997 e di Miglioramento sismico, presentata il 29/10/1999 con il n. 13628 di protocollo, rilasciata il 29/10/1999 con il n. **205** di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobili siti su particella 122 del foglio 41

Concessione edilizia N. **249/2001**, intestata a -----, per lavori di Demolizione e ricostruzione nel rispetto della Direttiva di cui alla D.G.R. n. 689 del 12/05/1999 per la Riparazione dei danni conseguenti il sisma iniziato il 26/09/1997 e di Miglioramento sismico, presentata il 03/12/2001 con il n. 14166/1 di protocollo, rilasciata il 15/02/2002 con il n. **13** di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobili siti su particella 122 del foglio 41

Permesso di costruire N. **277/2002**, intestata a -----, per lavori di Realizzazione di un accessorio rurale da destinare a cantina e demolizione di un fienile, presentata il 30/12/2002 con il n. **15471** di protocollo, rilasciata il 28/01/2004 con il n. 07/2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cantina vitivinicola. Documentazione integrativa trasmessa il 23/10/2003 n. Prot. 13577

Permesso di costruire N. **35/2005**, intestata a -----, per lavori di Variante al permesso di costruire 07 del 28/01/2004 - Realizzazione di un accessorio rurale da destinare a cantina e demolizione di un fienile, presentata il 08/03/2005 con il n. **3211** di protocollo, rilasciata il 21/04/2005 con il n. **54/2005** di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cantina vitivinicola.

Documentazione integrativa trasmessa il 19/04/2005 n. Prot. 5153

Permesso di costruire N. **263/2006**, intestata a -----, per lavori di Seconda variante al permesso di costruire 07 del 28/01/2004 - Realizzazione di un accessorio rurale da destinare a cantina e demolizione di un fienile, presentata il 05/12/2006 con il n. 15761 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007 con il n. **42/2007** di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cantina vitivinicola. Documentazione integrativa trasmessa il 22/05/2007 n. Prot. 6424

Denuncia di inizio dell'attività N. **45/2009**, intestata a -----, per lavori di Realizzazione di una parete divisoria interna alla Cantina, presentata il 05/03/2009 con il n. 3081 di protocollo, rilasciata il 05/03/2009 con il n. **16/2009** di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cantina vitivinicola

Denuncia di inizio dell'attività N. **2/2010**, intestata a ----- quale legale rappresentante della -----, per lavori di Modifiche interne, presentata il 12/01/2010 con il n. 3081 di protocollo, rilasciata il 12/01/2010 con il n. **2/2010** di protocollo, agibilità del 06/04/2010 con il n. 10/2010 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cantina vitivinicola

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.C.C. n.46 del 24/11/2011 del Comune di Montefalco, pubblicato sul B.U.R. Parte III n. 10 del 06/03/2012, l'immobile ricade in zona E1 - DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone è consentito quanto dettato al Titolo IV Sezione III "Spazio rurale", ai sensi della Legge Regionale n. 1/2015. Il titolo è riferito solamente al Tutte le particelle ricadenti nel comune di Montefalco

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 23 del 14/07/2020 "Variante generale al P.R.G. parte strutturale del Comune di Giano dell'Umbria", già adottata con delibera di C.C. n.16 del 28.03.2019, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE PREGIATE (MEP) che costituiscono le aree agricole pregiate e cioè le aree di particolare interesse agricolo di cui all'art.20 della L.R. n.27/2000, aventi caratteristiche tipiche del paesaggio intensivo con colture specializzate. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tal ambiti dovrà porsi come obiettivo primario la valorizzazione delle produzioni agricole. Sono consentite l'attività agricola e gli interventi di cui agli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005. Il titolo è riferito solamente al Part. 56 del foglio 4 del comune di Giano dell'Umbria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati rurali ricadenti nella particella 122 del foglio 41 del catasto terreni del comune di Montefalco allo stato attuale non sono presenti nella banca dati del catasto fabbricati. Il fabbricato rurale identificato con la particella 52 porzione AB è stato demolito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento catastale mediante il censimento all'urbano dei manufatti esistenti e la soppressione di quelli demoliti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 Spese tecniche, diritti di segreteria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Particelle 52 e 122 del foglio 41 del catasto terreni del comune di Montefalco



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione di parete divisoria tra la zona "Magazzino" e quella "Affinamento" al piano sottostrada e di scaletta laterale che collega il piano mezzanino al piano sottostrada. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune di Montefalco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di condono in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche, diritti, sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Cantina

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEFALCO LOCALITÀ MOLINO CAPALDINI, FRAZIONE CASA NATICCHIA

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Opificio a Montefalco Località Molino Capaldini, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **2.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, S, ha un'altezza interna di P.S1:4,35 m; P.T.:9,50-5,45 m; P.1: 4,25-2,70 m. Identificazione catastale:

foglio 42 particella 546 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 26.566,00 Euro,
indirizzo catastale: Località Molino Capaldini, piano: S1-T-1, intestato a -----
-----, derivante da Variazione
Toponomastica del 24/03/2014 protocollo n. PG0078460 in atti dal 24/03/2014 (n. 32050.1/2014)
Coerenze: [REDACTED]

foglio 42 particella 546 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 12.788 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
centro sportivo
supermercato

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km
superstrada distante 15 km
autobus distante 1 km
ferrovia distante 15 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso enologico (Cantina) costituito da un edificio unico disposto su tre livelli, oltre a mezzanino seminterrato, funzionalmente dedicati alle fasi della vinificazione e alla commercializzazione dei vini prodotti. Realizzato in elementi prefabbricati di cemento armato, acciaio e legno, mostra un'architettura tradizionale anche in forza dell'utilizzo dei materiali e delle finiture richiamanti elementi tipici del patrimonio rurale regionale.

Ci troviamo in territorio collinare del comune di Montefalco in prossimità del confine con il comune di Giano dell'Umbria; si tratta di una delle zone dell'eccellenza umbra per la produzione di vino DOP, DOC e IGT che si estende tra i comuni di Montefalco, Giano dell'Umbria, Gualdo Cattaneo, Bevagna e Castel Ritaldi. Si accede all'immobile percorrendo la Strada provinciale 451 Tuderte e in località Pedrelle si imbecca la strada vicinale Molino Capaldini in piena zona agricola.

L'edificio è organizzato in due volumi: un piano interrato e uno fuori terra; all'interno del piano sottostrada è ricavato un mezzanino rialzato mentre il piano terra presenta dei soppalchi raggiungibili da scale interne ed esterne.

Il piano sottostrada è suddiviso in: Area destinata all'affinamento, Area di imbottigliamento, Centrale tecnologica, cavedio per impianti fluidici, Zona macchine trattamento aria, Scala centrale, scala mezzanino, 2 scale laterali interne, 2 ripostigli; altezza interna media di m 4,35

Area stoccaggio di riserva e passito (**Mezzanino**).

Il Piano terra è suddiviso in: Vinificazione/stoccaggio, ingresso visitatori, Esposizione/vendita, Magazzino, Laboratorio/uffici, Servizi igienici 1, Ripostiglio, Cucina, Disimpegno, Locali tecnici, Servizi igienici 2, Area riservata al personale, spogliatoio e wc personale, scale soppalchi, scala centrale, scale esterne. Altezza interna da 5,45 a 9,50 m nella zona produzione, 2,45 m per uffici e servizi.

Il Piano 1° (Soppalchi) è suddiviso in: Sala esposizione e assaggio, sala degustazione, disimpegno, loggia, salotto, Soppalco 1, Soppalco 2, scale interne. Altezza interna da 2,70 a 4,35 m.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nella Cantina sono installati impianti per la trasformazione delle uve raccolte nei vigneti adiacenti o provenienti dalle altre proprietà dell'Azienda e per l'affinamento dei vini prodotti; sono presenti impianti per il controllo puntuale delle diverse operazioni del ciclo produttivo (termoregolazione delle vasche e dei locali, trasferimento dei mosti e dei vini, acqua sanitaria calda e fredda, aria compressa, ossigeno) per ottenere diverse qualità di vino, e depositi dedicati alla conservazione del prodotto prima della commercializzazione finale. È presente una centrale tecnica esterna contenente anche la cabina Enel, realizzata nella stessa tipologia edilizia del fabbricato principale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi rovesce e plinti opportunamente collegati costruite in cemento armato

★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato vibrato prefabbricato

buono ★★★★★★★★★★

solai: volte a vela in cemento armato prefabbricato (Piano sottostrada)

buono ★★★★★★★★★★

solai: legno

buono ★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in struttura principale e secondaria in legno lamellare

buono ★★★★★★★★★★

travi: costruite in a sezione variabile legno lamellare e acciaio (piano terra)

buono ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in ferro e legno (Soppalchi)

buono ★★★★★★★★★★

scale interne: a rampe parallele realizzate in acciaio

buono ★★★★★★★★★★

scale esterne: a rampa unica costruite in acciaio e legno

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota forati con coibentazione in lastre polistirene, il rivestimento è realizzato in intonaco. Piano terra

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi termici con coibentazione in lastre polistirene, il rivestimento è realizzato in guaina bituminosa. Piano interrato con Intercapedine

★★★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola a battente e fisse e a doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: maniglione antipanico

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: anta singola a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaio e battuto di cemento

buono ★★★★★★★★★★



pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. Piano terra uffici e servizi

buono



pavimentazione interna: realizzata in gres antiscivolo. Piano terra (produzione) e sottostrada

nella media



pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. Piano primo

buono



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

buono



rivestimento esterno: realizzato in pietra. Su pilastri

buono



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in klinker

buono



rivestimento interno: posto in laboratorio e cucina realizzato in klinker

buono



scale: interna con rivestimento in legno

buono



Degli Impianti:

antincendio: anello interno ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona conformità: da verificare

nella media



aria compressa: con tubazioni a vista conformità: da verificare



citofonico: audio



elettrico: con canaline a vista, la tensione è di 220V-380V conformità: da verificare



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in Fossa biologica conformità: da verificare



idrico: con tubazioni a vista con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da verificare



pesa autocarri: elettronica



condizionamento: centralizzato con alimentazione a GPL ed elettrico con diffusori in convettori conformità: da verificare



condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrico con diffusori in circuito termoregolazione delle vasche



termico: centralizzato con alimentazione in GPL i diffusori sono in termoconvettori conformità: da verificare



ventilazione: per estrazione



CONSISTENZA:

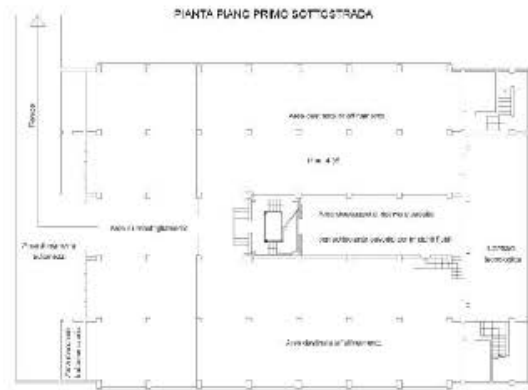
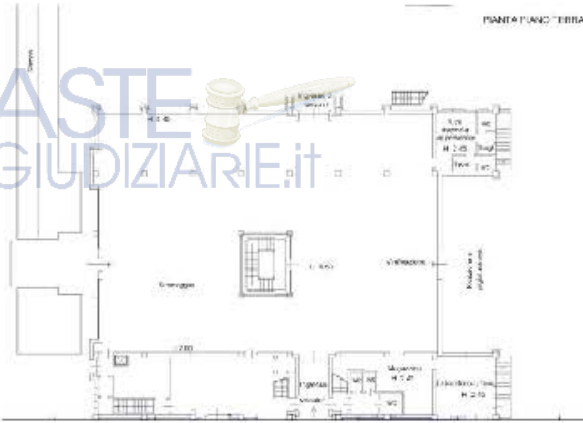
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area affinamento (Piano sottostrada)	655,00	x	100 %	=	655,00
Cavedio impianti fluidi (Piano sottostrada)	95,00	x	100 %	=	95,00
Scala (Piano sottostrada)	35,00	x	100 %	=	35,00
Centrale tecnologica (Piano sottostrada)	110,00	x	100 %	=	110,00
Area imbottigliamento (Piano sottostrada)	340,00	x	100 %	=	340,00
Zona macchine trattamento aria (Piano sottostrada)	15,00	x	100 %	=	15,00
Ripostiglio e scala laterale 1 (Piano sottostrada)	40,00	x	100 %	=	40,00
Ripostiglio e scala laterale 2 (Piano sottostrada)	40,00	x	100 %	=	40,00
Vinificazione/stoccaggio (Piano terra)	800,00	x	100 %	=	800,00
Ingresso visitatori (Piano terra)	20,00	x	100 %	=	20,00
Esposizione/vendita (Piano terra)	80,00	x	100 %	=	80,00
Cucina (Piano terra)	50,00	x	100 %	=	50,00
Magazzino (Piano terra)	40,00	x	100 %	=	40,00
Servizi igienici principali (Piano terra)	30,00	x	100 %	=	30,00
Laboratorio/Ufficio (Piano terra)	40,00	x	100 %	=	40,00
Area riservata, spogliatoio e servizi igienici personale (Piano terra)	40,00	x	100 %	=	40,00
Scala centrale (piano terra)	35,00	x	100 %	=	35,00
Scale laterali (piano terra)	15,00	x	100 %	=	15,00
Sala esposizione e assaggio (Piano 1°)	95,00	x	100 %	=	95,00
Sala degustazione (Piano 1°)	65,00	x	100 %	=	65,00
Loggia (Piano 1°)	18,00	x	100 %	=	18,00
Salotto (Piano 1°)	18,00	x	100 %	=	18,00
Disimpegno (Piano 1°)	30,00	x	100 %	=	30,00

Soppalco 1 (Piano 1°)	64,00	x	100 %	=	64,00
Soppalco 2 (Piano 1°)	64,00	x	100 %	=	64,00
Scale esterne soppalchi (Piano 1°)	14,00	x	100 %	=	14,00
Centrale Tecnica	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	2.900,00				2.900,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di costo ed, in ragione delle condizioni manutentive generali, a determinare il più probabile **Valore di costo deprezzato**. Questo in quanto non si è potuto adottare l'aspetto economico del valore di mercato, non potendo lo scrivente trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite riguardanti immobili simili a quello in oggetto. Ogni complesso enologico è unico e diverso da qualsiasi altro sia per la composizione funzionale in cui si articola, sia per tipologia costruttiva e le componenti edilizie, sia per le dotazioni tecnologiche di cui si è dotato. Il procedimento di stima del costo di riproduzione deprezzato è un metodo analitico che coinvolge altri dati conosciuti, è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, diminuendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso;

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula:

$$Vm = Ca + Cc - D$$

dove:

Ca = costo area;

Cc = costo di costruzione

D = deprezzamento.

L'area si valuta ordinariamente in funzione di specifiche peculiarità (morfologia del territorio, infrastrutture esistenti, ecc.), ed in particolare dalla caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione urbanistica. Per la valutazione dei fabbricati del presente compendio non si può, quindi prescindere

dalla destinazione urbanistica in zona agricola. La superficie del terreno su cui insiste la cantina e la relativa corte, atta a garantire le normali funzioni inerenti l'attività praticata, sviluppa circa 1 ettaro e viene valutata con il valore della terra agricola in quanto non si tratta di area edificabile; la cubatura realizzata deriva dall'indice di utilizzazione vigente negli anni del rilascio dei titoli autorizzativi, che stabiliva un rapporto di fabbricabilità per ogni ettaro di terreno in possesso di un avente diritto (coltivatore diretto, imprenditore agricolo, società agricola) per realizzare strutture a supporto dell'attività agricola praticata. Nel nostro caso possiamo ipotizzare, quindi:

Costo acquisto area - Ca = €/mq 2,50 x 10.000 mq = € 25.000,00

Gli oneri indiretti, distinti in oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri legali, spese tecniche e oneri notarili, si determinano nel nostro caso nella misura dell'10% del prezzo di acquisto dell'area,

€ 25.000,00 x 1,10 = 27.500,00 euro

Per determinare il **costo di costruzione** si è assunto come riferimento, quello pubblicato dal "Prezzario delle Tipologie edilizie" de "Ed. DEI Tipografia del Genio Civile" (anno 2019), ed in particolare quello della tipologia edilizia più simile a quella da stimare e cioè la scheda "E9- Edificio industriale su più livelli", che riporta un costo unitario pari a €/m² 783,00. Tale costo è stato adeguato in considerazione dei pregi della struttura in esame, in particolare riguardo alla copertura realizzata a falde in legno lamellare e acciaio, di maggior valore rispetto alla copertura piana prevista nella scheda di riferimento, portando tale costo ad €/m² 920,00. Detto valore unitario è stato moltiplicato per le superfici lorde ragguagliate del fabbricato.

€/m² 920,00 x 2.900 m² = € 2.668.000,00.

Tale importo è comprensivo del valore attribuito agli ordinari impianti presenti in qualsiasi capannone industriale/artigianale, tuttavia nel nostro caso occorre aggiungere il valore relativo alle dotazioni impiantistiche specifiche di un complesso enologico moderno, atte a garantire le condizioni ottimali di trasformazione e conservazione del prodotto. Tale valore viene dedotto dal computo metrico specifico ufficiale e che prevedeva la cifra di € 450.000,00

Costo tecnico di costruzione Cc = € 2.668.000,00 + € 450.000,00 = 3.118.000,00

A suddetti costi vanno aggiunti i seguenti oneri indiretti di costruzione: oneri concessori, onorari professionali, sicurezza, spese generali e di amministrazione, oneri finanziari. Si stima un valore complessivo percentuale sul costo tecnico di costruzione pari al 15 %

Valore costo di costruzione complessivo a nuovo - Cc: € 3.118.000,00 x 1,15 = € 3.585.700,00

Ricapitolando

Ca + Cc = € 27.500,00 + € 3.585.700,00 = 3.613.200,00 euro

Per il **deprezzamento**, si è utilizzata la tabella delle incidenze delle varie categorie di opere edilizie relative alla tipologia assunta a riferimento per i costi di costruzione, suddividendo le incidenze complessive per le seguenti categorie: **strutture (60%), finiture (15%) e impianti (25%) imputando anche le relative vite utili (in anni) e la vetustà.**

Si ipotizza una durata funzionale delle **strutture**, prima di una profonda ristrutturazione, di **80 anni**, per le **finiture e gli impianti** una durata di **40 anni**. L'edificio oggetto di stima è stato completato nel 2010, prendendo come data di riferimento quella del rilascio del Certificato di Agibilità (Aprile 2010).

La formula per il calcolo del deprezzamento è quella proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) per la determinazione del deprezzamento D sul valore di mercato a nuovo nel caso degli edifici; **D = (A + 20) ²: 140 - 2,86**, dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile.

Da essa si determina nel nostro caso un coefficiente di deprezzamento del valore a nuovo pari al **5,89 per le strutture dell'edificio e del 14,99 per le rifiniture e gli impianti, da cui:**

Deprezzamento Strutture	3.613.200,00 x 60% x 5,89 % =	127.690,49
Deprezzamento Finiture	3.613.200,00 x 15% x 14,99 % =	81.242,80
Deprezzamento Impianti	3.613.200,00 x 25% x 14,99 % =	135.404,67

Deprezzamento totale (D): $127.690,49 + 81.242,80 + 135.404,67 = € 344.337,96$

VALORE DI MERCATO FABBRICATO

$V_m = C_a + C_c - D = 27.500,00 + 3.585.700,00 - 344.337,96 = € 3.268.862,04$
Arrotondato a € 3.270.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 3.270.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.270.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.270.000,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITÀ MOLINO CAPALDINI, FRAZIONE CASA
NATICCHIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo a Montefalco e Giano dell'Umbria - Località Molino Capaldini, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **350.692** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----
-----)



foglio	particella	porzione	qualità	classe	superficie
4	56		Vigneto	1	6.670
41	20		Seminativo irriguo	2	5.210
41	22	AA	Seminativo irriguo	2	900
41	22	AB	Vigneto	2	400
41	45	AA	Seminativo irriguo	2	11.287
41	45	AB	Vigneto	2	63
41	46		Vigneto	2	55.120
41	49		Seminativo irriguo	2	310
41	50		Seminativo irriguo	2	5.350
41	51		Seminativo irriguo	2	2.580
41	52	AA	Vigneto	2	300
41	52	AB	Fabbricato rurale		1.020
41	53		Seminativo irriguo	2	900
41	54		Seminativo	2	420
41	55		Seminativo irriguo	2	4.720
41	56	AA	Seminativo irriguo	2	2.334
41	56	AB	Vigneto	2	4.386
41	58		Seminativo irriguo	2	2.040
41	60		Vigneto	2	4.900
41	61	AA	Vigneto	2	4.880
41	61	AB	Seminativo irriguo	2	1.290
41	62	AA	Vigneto	2	2.677
41	62	AB	Seminativo irriguo	2	573
41	89		Vigneto	2	16.580
41	99	AA	Seminativo irriguo	2	8.080
41	99	AB	Vigneto	2	36.500
41	100	AA	Vigneto	2	10.065
41	100	AB	Seminativo irriguo	2	2.315
41	101	AA	Vigneto	2	12.070
41	101	AB	Seminativo irriguo	2	15.490
41	102		Seminativo irriguo	2	6.480
41	105		Seminativo irriguo	2	5.710
41	107	AA	Seminativo irriguo	2	8.411
41	107	AB	Vigneto	2	13.619
41	108		Seminativo irriguo	2	3.189
41	121	AA	Seminativo irriguo	2	1.240
41	121	AB	Vigneto	2	12.000
41	124	AA	Seminativo irriguo	2	1.678
41	124	AB	Vigneto	2	2.692
41	125		Vigneto	2	15.970
41	126		Vigneto	2	12.260
41	127		Vigneto	2	7.050
41	129		Vigneto	2	7.360
41	130	AA	Seminativo irriguo	2	700
41	130	AB	Vigneto	2	30
41	145		Vigneto	2	14.830
41	187	AA	Vigneto	2	600
41	187	AB	Seminativo	4	70
41	188	AA	Seminativo irriguo	2	58
41	188	AB	Vigneto	2	482
41	189		Vigneto	2	130
41	618		Seminativo irriguo	2	112
41	619		Seminativo irriguo	2	43
41	620		Seminativo irriguo	2	51
41	621		Seminativo irriguo	2	445
41	622		Seminativo irriguo	2	125
41	623		Seminativo irriguo	2	185
42	57		Seminativo irriguo	2	640
42	60	AA	Vigneto	2	3.100
42	60	AB	Bosco misto		200
42	60	AC	Seminativo	2	1.160
42	539		Vigneto	2	1.720
42	541		Vigneto	2	2.220
42	552		Vigneto	2	2.200
42	554		Seminativo irriguo	2	1.774
42	556	AA	Uliveto	2	2.145
42	556	AB	Vigneto	2	231
42	559		Vigneto	2	352

Giano dell'Umbria



SERVIZI

centro commerciale

nella media

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

centro sportivo

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km

al di sotto della media

superstrada distante 15 km

nella media

autobus distante 1 km

al di sotto della media

ferrovia distante 15 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:

buono

impianti tecnici:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ampio complesso di terreni agricoli è in gran parte investito a vigneto e circonda la Cantina quasi come a protezione. Nell'insieme il possedimento si estende per complessivi 35 ettari circa, formanti un corpo unico di forma non eccessivamente frastagliata, che si dispone su appezzamento pedi-collinare segnato dallo scorrere del torrente Rustichino, ad un'altitudine che passa dai 330 m. s.l.m. nella parte della strada provinciale fino ai 300 m. all'interno. I terreni sono tutti raggiungibili attraverso comoda strada sterrata; la destinazione d'uso è suddivisa tra Bosco, Seminativo, Vigneto

Vigneti - ettari 26. Sono stati impiantati nel podere a partire dal 2002 vigneti delle cultivar di Sangiovese, Sagrantino, Merlot e Cabernet Sauvignon (rosso) e Malvasia, Pecorino, Sauvignon blanc (bianco) sono stati prodotti vini DOC, DOCG e IGT. Da alcuni anni la produzione aziendale è ferma. I vigneti sono coltivati da terzi. I sesti d'impianto sono di m. 2.40 x 0.90; la forma di allevamento è a cordone speronato e a Guyot, dotati di irrigazione a goccia. Lo stato agronomico e fitosanitario è ottimo.

Seminativi - ettari 2,00 ca. sono ben tenuti e regimati, la pendenza è dolce e sono ben esposti e produttivi. Le coltivazioni prevalentemente praticate sono i cereali autunno vernini e i prati avvicendati di erba medica.

Bosco - ettari 5,00 ca. Si tratta di una vegetazione ripariale boschiva che costeggia il torrente che attraversa il lotto.

Completano la tenuta un laghetto per l'irrigazione di oltre 1,5 ettari di superficie che serve l'intera azienda e un piccolo arboreto di aceri campestri, testucchi o loppi.

Il lotto presenta dei "buchi" interni, piccole aree non comprese nel pignoramento o di altra proprietà che quindi non sono oggetto di stima. I confini sono i seguenti (partendo da nord ed in senso orario)

[REDACTED]



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie territoriale (St)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

descrizione	consistenza m ²		valore €/m ²		valore totale
Vigneto	260.000	x	4,80	=	1.248.000,00
Seminativo	20.000	x	2,50	=	50.000,00
Bosco ripariale, acereto	55.000	x	3,0	=	16.500,00
Laghetto	15.000	x	3,50	=	52.500,00
Tare, incolti	692	x	0	=	0,00
Totale:	350.692				1.367.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.367.000,00 x 1,00 = 1.367.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.367.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.367.000,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITÀ MOLINO CAPALDINI, FRAZIONE CASA
NATICCHIA

FABBRICATI RURALI DA RISTRUTTURARE

DI CUI AL PUNTO C

Fabbricati rurali da ristrutturare a Montefalco Località Molino Capaldini, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di **585,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----) Identificazione catastale:

1 foglio 41 particella 122 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Fabbricato urbano da accertare, superficie 4440, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. PG0446521 in atti dal 17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 8140.1/2008)

1 foglio 41 particella 122 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie 300, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,94 €, intestato a -----, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. PG0446521 in atti dal 17/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 N.262 (n. 8140.1/2008)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria

SERVIZI

centro commerciale

farmacie

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

centro sportivo

supermercato

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km

superstrada distante 15 km

autobus distante 1 km

ferrovia distante 15 km

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso rurale costituito da 3 corpi distinti: edificio principale del tipo **Casolare tradizionale** disposto su due piani con tetto a capanna con accesso al piano 1° residenziale tramite scala esterna scoperta, piano terra adibito a stalla e magazzino, realizzato a metà del secolo scorso con struttura in muratura, necessita di profonda ristrutturazione. Sviluppa circa 120 mq per piano. Pozzo in muratura.

Accessorio agricolo (ex porcilaia) chiusa su tre lati con tetto a capanna e struttura in muratura di mattoni, da ristrutturare. Superficie di circa 70 mq.

Annesso agricolo consolidato strutturalmente in seguito al sisma del 1997 e quindi in discreto stato di manutenzione seppur i lavori si siano fermati alla sola struttura. Edificio in linea costituito da due corpi staccati per esigenze statiche; la parte sud è disposta su un livello ed adibita a **magazzino**, l'altra parte è stata concepita ai fini residenziali ricettivi e si dispone su due livelli. La superficie del magazzino è di 120 mq. mentre l'**edificio residenziale** sviluppa 150 mq a piano.

I fabbricati rurali dovranno esser oggetto di adeguamento catastale in quanto allo stato attuale non sono presenti nella banca dati del catasto fabbricati.

Nei terreni in oggetto insiste un vincolo di non aedificandi assunto con il Comune di Montefalco ai fini di non utilizzare l'indice edificatorio per costruire ulteriori annessi in quanto la cubatura già è stata sviluppata per la realizzazione del fabbricato destinato a cantina.

Delle Strutture (relativo all'annesso ristrutturato con i fondi post sisma 1997):

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in muratura portante di blocchi Poroton

copertura: a falde costruita in travi in legno, pianelle e cordolo in cemento con capriate

solai: solaio misto in acciaio/laterizio in opera con nervature parallele

buono

buono

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda
Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

(SEL) - Codice delle
ASTE GIUDIZIARIE.it

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casolare tradizionale (da ristrutturare)	260,00	x	50 %	=	130,00
Stalletti	70,00	x	50 %	=	35,00
Annesso consolidato strutturalmente	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	750,00				585,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,00 x 300,00 = 175.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 175.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del lotto 1, in considerazione della composizione dello stesso in tre corpi distinti (Cantina vinicola, Fabbricati rurali da ristrutturare e Terreni agricoli), si è ritenuto necessario procedere all'adozione di due differenti procedimenti di stima ognuno dei quali meglio si adatta all'immobile o agli immobili di riferimento, così da pervenire in maniera più rigorosa ed efficace all'individuazione del Valore effettivo del singolo bene e, di conseguenza, dell'intero Lotto. Nello specifico, si è ritenuto opportuno per il **Complesso enologico**, non avendo dal mercato necessari dati validi per un confronto, ricorrere all'aspetto economico del valore di costo ed, in ragione delle condizioni manutentive generali a determinare il più probabile **Valore di costo deprezzato**. Per i fabbricati rurali ed i terreni si è adottato l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Montefalco e Giano dell'Umbria, agenzie: Immobiliare STIM Piazza Italia, 4, Perugia; ReMax Famosa 3 Via Garibaldi, 62 Foligno; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina, 38/B, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio perugino, transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

ASTE GIUDIZIARIE.it



- i la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio	2.900,00	0,00	3.270.000,00	3.270.000,00
B	terreno agricolo	1.367.000,00	0,00	1.367.000,00	1.367.000,00
C	Fabbricati rurali da ristrutturare	585,00	0,00	175.500,00	175.500,00
				4.812.500,00 €	4.812.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.803.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 480.350,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.150,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.320.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2020

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno artigianale a Giano dell'Umbria Località Casa Naticchia e Frazione Bastardo, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo suddiviso in due porzioni di qualità seminativo adiacenti alla Strada Provinciale SP 451, in località Casa Naticchia comune di Giano dell'Umbria ricadenti all'interno della Zona Industriale Artigianale di espansione D2.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 5 particella 144 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 3480, reddito agrario 16,18 €, reddito dominicale 10,78 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento in atti dal 30/10/1985 (n. 188582 Coerenze: [REDACTED])

- 1 foglio 5 particella 145 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 520, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a -----
---, derivante da Frazionamento in atti dal 30/10/1985 (n. 188582 Coerenze: [REDACTED])

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente Franco argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: Fosso naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Cereali.

B terreno agricolo a Giano dell'Umbria Località Casa Naticchia e Frazione Bastardo, della superficie commerciale di **4.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----
-----). Terreno agricolo di qualità seminativo ricompreso tra la Strada Provinciale SP 451 e la nuova bretella SP 413 in frazione Bastardo, nel comune di Giano dell'Umbria

Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 596 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 4396, reddito agrario 20,43 €, reddito dominicale 13,62 €, intestato a -----
---, derivante da Frazionamento del 04/05/2010 protocollo n. PG0138273 in atti dal 04/05/2010 presentato il 04/05/2010 (n. 138273.1/2010) Coerenze: [REDACTED]

- 1 foglio 1 particella 598 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 134, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a -----
derivante da Frazionamento del 04/05/2010 protocollo n. PG0138273 in atti dal 04/05/2010 presentato il 04/05/2010 (n. 138273.1/2010)
Coerenze: [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente Franco argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: fosso naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali, viti, il terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.530,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.795,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	05/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreni agricoli e artigianali non utilizzati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria, stipulata il 20/10/2004 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 142158 di repertorio, iscritta il 21/10/2004 a Terni ai nn. 1151 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro -----, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Debitore non datore di ipoteca -----

ipoteca volontaria, stipulata il 25/06/2008 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 168043/31723 di repertorio, iscritta il 04/07/2008 a Terni ai nn. 820 del Reg. Part., a favore di Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le imprese S.p.a., contro -----, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.000.000,00 €.

Importo capitale: 1.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 20

ipoteca legale, iscritta il 26/03/2018 a Terni ai nn. 139 del Reg. Part., a favore di Agenzia delle

Entrate Riscossione, contro -----

Importo ipoteca: 276.008,02 €.

Importo capitale: 138.004,01 €

ipoteca legale, iscritta il 29/03/2018 a Terni ai nn. 146 del Reg. Part., a favore di Agenzia delle Entrate

Riscossione, contro

Importo ipoteca: 1.258.317,96 €.

Importo capitale: 629.158,98 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 15/07/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto, trascritta il 02/08/2017 a Spoleto ai nn. 2326 del Reg. Part., a favore di Tiriaca Francesco, contro

Pignoramento, stipulato il 15/07/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto, trascritta il 04/08/2020 a Spoleto ai nn. 1917 del Reg. Part., a favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., contro, derivante da Atto di precetto

Pignoramento, trascritto il 10/08/2018 a Spoleto ai nn. 2744 del Reg. Part., a favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di fusione di società (dal 30/06/2014), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di Notaio Luca Amato ai nn. 39782/12795 di repertorio, registrato il 17/07/2014 a Roma ai nn. 10687 serie 1t, trascritto il 18/07/2014 a Spoleto ai nn. 2221 del Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (fino al 30/06/2014), trascritto il 15/05/1986 a Spoleto ai nn. 1368 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a Tutte le particelle ad eccezione della particella 60 del foglio 42 del comune di Montefalco e della particella 56 del foglio 4 del comune di Giano dell'Umbria, acquistate successivamente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 23 del 14/07/2020 "Variante generale al P.R.G. parte strutturale del Comune di Giano dell'Umbria", già adottata con delibera di

C.C. n.16 del 28.03.2019, l'immobile ricade in zona MACROZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE - (MPA) - Zona omogenea D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: rappresentano gli ambiti prevalentemente produttivi a carattere industriale e artigianale totalmente o parzialmente edificati, classificabili come zone omogenee "D" di cui al D.I. 1444/68, che si identificano come aree di edificazione recente compiuta o sostanzialmente compiuta da sottoporre ad interventi di completamento edilizio ad attuazione diretta. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi: a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni urbanistiche; b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d), g), della L.R.n.1/2004; Rapporto di copertura territoriale Rct 35%, Altezza massima H max 10.50 mt, Altezza massima in aree vincolate H max 6.50 mt, Indice di permeabilità fondiario Ipf 30%. Il titolo è riferito solamente al Part. 144 e 145 del foglio 5 del comune di Giano dell'Umbria

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 23 del 14/07/2020 "Variante generale al P.R.G. parte strutturale del Comune di Giano dell'Umbria", già adottata con delibera di C.C. n.16 del 28.03.2019, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE - Aree a coltura specializzata (frutteti, vigneti, seminativi e seminativi arborati); Zona IP - Infrastrutture di progetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono aree caratterizzate dal territorio agricolo non connotato da particolari valenze agricole e ambientali, ove si evidenzia la presenza di ambiti residenziali e attività produttive delle imprese agricole. Il titolo è riferito solamente al Part. 596 e 598 del foglio 1 del comune di Giano dell'Umbria

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GIANO DELL'UMBRIA LOCALITÀ CASA NATICCHIA E FRAZIONE
BASTARDO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a Giano dell'Umbria Località Casa Naticchia e Frazione Bastardo, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo suddiviso in due porzioni di qualità seminativo adiacenti alla Strada Provinciale SP 451, in località Casa Naticchia comune di Giano dell'Umbria ricadenti all'interno della Zona Industriale Artigianale di espansione D2.

Identificazione catastale:

1 foglio 5 particella 144 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 3480, reddito agrario 16,18 €, reddito dominicale 10,78 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento in atti dal 30/10/1985 (n. 188582)

Coerenze: [REDACTED]



- 1 foglio 5 particella 145 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 520, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a -----, derivante da Frazionamento in atti dal 30/10/1985 (n. 188582 Coerenze: [REDACTED])

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente Franco argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: Fosso naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Cereali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 km
autobus distante 1 km
ferrovia distante 15 km
aeroporto distante 45 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Territoriale (St)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commer ciale
Terreno artigianale	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Totale:	4.000,00				4.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.000,00 x 10,00 = 40.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.000,00

BENI IN GIANO DELL'UMBRIA LOCALITÀ CASA NATICCHIA E FRAZIONE
BASTARDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo a Giano dell'Umbria Località Casa Naticchia e Frazione Bastardo, della superficie commerciale di **4.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo di qualità seminativo ricompreso tra la Strada Provinciale SP 451 e la nuova bretella SP 413 in frazione Bastardo, nel comune di Giano dell'Umbria

Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 596 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 4396, reddito agrario 20,43 €, reddito dominicale 13,62 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 04/05/2010 protocollo n. PG0138273 in atti dal 04/05/2010 presentato il 04/05/2010 (n. 138273.1/2010) Coerenze: [REDACTED]
- 1 foglio 1 particella 598 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 134, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a -----
-----, derivante da Frazionamento del 04/05/2010 protocollo n. PG0138273 in atti dal 04/05/2010 presentato il 04/05/2010 (n. 138273.1/2010) Coerenze: [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente Franco argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: fosso naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali vernini.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE.it



scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 1 km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 15 km

nella media ★★★★★★★★★★

aeroporto distante 45 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Territoriale (St)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.530,00	x	100 %	=	4.530,00
Totale:	4.530,00				4.530,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.530,00 x 1,50 = 6.795,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.795,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.795,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa del terreno ricadente in zona artigianale destinato a vendita giudiziaria, il suddetto dovrebbe essere stimato secondo l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso. Tuttavia la posizione dell'area stessa, ritagliata in una zona agricola, distante da altre aree industriali/artigianali, e la dimensione ridotta del lotto, rende artificioso prevedere la realizzazione di un capannone artigianale ordinario, stante anche le norme tecniche e gli indici vigenti; sembra plausibile ipotizzare un interesse all'acquisizione del terreno del titolare dell'unica attività già esistente all'interno dell'area stessa. Per questo motivo, per la valutazione estimativa del terreno artigianale e di quello agricolo si adotta l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Giano dell'Umbria e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno

adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto l'ettaro riferito alla superficie territoriale. Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto della non felice posizione del terreno agricolo, pressato da una viabilità stradale importante

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Giano dell'Umbria, agenzie: Immobiliare STIM Piazza Italia, 4, Perugia; ReMax Famosa 3 Via Garibaldi, 62 Foligno; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Montelucente Via Eugubina, 38/B, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	4.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	terreno agricolo	4.530,00	0,00	6.795,00	6.795,00
				46.795,00 €	46.795,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.795,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.019,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 40.000,00

data 05/02/2022

il tecnico incaricato
STEFANO ROSATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

