

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIRIO NPL S.R.L.**

contro:
omissis

N° Gen. Rep. **143/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Dott. Roberto Andreutti
CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A
PARTITA IVA: 00059508887
con studio in Terni – Viale G. Oberdan, 14
Telefono e fax: 0744291483
Cellulare: 3409865887
email: robertoandreutti@alice.it
pec: r.andreutti@epap.conafpec.it

PREMESSA

Il sottoscritto CTU Roberto Andreutti ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita in quanto tutti i beni oggetto di pignoramento, nonostante ricadano in comuni diversi, sono accorpati e rappresentano un'unica realtà produttiva. Si specifica che nella presente relazione, solo per esigenze pratiche dettate dal programma utilizzato, sono riscontrabili due lotti, uno per i beni ricadenti nel comune di Amelia ed uno per i beni ricadenti nel comune di Narni. I due lotti con i relativi più probabili valori di mercato stimati, per quanto sopra specificato, sono riuniti in un unico lotto presente nella parte conclusiva della relazione stessa.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Castelluccio - Loc. Castelluccio - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - terreni e fabbricati

Corpo: A

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

omissis, foglio 125, particella 71, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 1290,00

Corpo: B

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

omissis, foglio 125, particella 72/95, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 3752,00

Corpo: C

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

omissis, foglio 125, particella 94, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 736,00

Corpo: D

Categoria: Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]

omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 6, piano S1, comune Amelia, categoria C/4, classe 4, consistenza 150 mq, superficie 180 mq, rendita € 333,11

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 7, piano S1, comune Amelia, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq, superficie 92 mq, rendita € 173,53

Corpo: F

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 15, piano T-1, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 3307,04

Corpo: G

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

omissis, foglio 127, particella 130, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 866,00

Corpo: H

Categoria: unità collabente

omissis, foglio 127, particella 135, piano T, comune Amelia, categoria F/2

Corpo: I**Categoria:** unità collabente

omissis, foglio 127, particella 136, piano T, comune Amelia, categoria F/2

Corpo: L**Categoria:** Opifici [D1]

omissis, foglio 127, particella 151, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 150,00

Corpo: M**Categoria:** Opifici [D1]

omissis, foglio 128, particella 215, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 352,00

Corpo: N**Categoria:** Opifici [D1]

omissis, foglio 128, particella 217, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 80,00

Corpo: O**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 9, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14230, reddito dominicale: € 51,44, reddito agrario: € 47,77, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 10, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 752, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 2,52, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 10, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 158932, reddito dominicale: € 246,24, reddito agrario: € 49,25, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 10, subalterno AC, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 206, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,07, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 32, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 9830, reddito dominicale: € 15,23, reddito agrario: € 8,12, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 33, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 66975, reddito dominicale: € 103,77, reddito agrario: € 20,75, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 33, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 675, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,24, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 35, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1660, reddito dominicale: € 1,37, reddito agrario: € 0,60, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 36, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie catastale 4560, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 0,24, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 37, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8900, reddito dominicale: € 32,18, reddito agrario: € 29,88, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 38, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 4350, reddito dominicale: € 5,62, reddito agrario: € 0,90, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 42, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 30740, reddito dominicale: € 47,63, reddito agrario: € 9,53, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 43, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1930, reddito dominicale: € 6,98, reddito agrario: € 6,48, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 45, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7090, reddito dominicale: € 36,62, reddito agrario: € 32,96, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 46, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 546, reddito dominicale: € 1,97, reddito agrario: € 1,83, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 46, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 6824, reddito dominicale: € 10,57, reddito agrario: € 2,11, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 47, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 298, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 1,00, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 47, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 26072, reddito dominicale: € 40,00, reddito agrario: € 8,08, sezione censuaria Amelia foglio 125, particella 93, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 39953, reddito dominicale: € 206,34, reddito agrario: € 185,71, sezione censuaria Amelia foglio 126, particella 59, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 295, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,99, sezione censuaria Amelia foglio 126, particella 59, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 5405, reddito

dominicale: € 5,02, reddito agrario: € 0,56, sezione censuaria Amelia foglio 126, particella 134, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 16760, reddito dominicale: € 25,97, reddito agrario: € 5,19, sezione censuaria Amelia foglio 126, particella 145, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12600, reddito dominicale: € 45,55, reddito agrario: € 42,30, sezione censuaria Amelia foglio 126, particella 147, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,51, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 5, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 35230, reddito dominicale: € 45,49, reddito agrario: € 7,28, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 57333, reddito dominicale: € 207,27, reddito agrario: € 192,47, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 6, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 11307, reddito dominicale: € 14,60, reddito agrario: € 6,42, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 7, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1770, reddito dominicale: € 6,40, reddito agrario: € 5,94, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 9, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 246, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,02, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 9, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 404, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,36, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 10, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 11430, reddito dominicale: € 17,71, reddito agrario: € 3,54, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 11, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 68510, reddito dominicale: € 106,15, reddito agrario: € 21,23, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 12, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 42900, reddito dominicale: € 155,09, reddito agrario: € 144,01, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 12, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 4000, reddito dominicale: € 35,12, reddito agrario: € 26,86, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 14, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15990, reddito dominicale: € 57,81, reddito agrario: € 53,68, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 15, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 8400, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 4,77, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 16, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 19450, reddito dominicale: € 25,11, reddito agrario: € 4,02, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 16, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 9570, reddito dominicale: € 84,02, reddito agrario: € 64,25, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 17, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2410, reddito dominicale: € 8,71, reddito agrario: € 8,09, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 18, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11510, reddito dominicale: € 41,61, reddito agrario: € 38,64, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 20, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1560, reddito dominicale: € 5,64, reddito agrario: € 5,24, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 21, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3810, reddito dominicale: € 13,77, reddito agrario: € 12,79, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 22, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2730, reddito dominicale: € 9,87, reddito agrario: € 9,16, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 23, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1740, reddito dominicale: € 6,29, reddito agrario: € 5,84, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 24, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,17, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 25, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 4770, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 3,94, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 26, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 9240, reddito dominicale: € 16,70, reddito agrario: € 1,91, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 33, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 13,09, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 34, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 0,35, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 40, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5990, reddito dominicale: € 21,66, reddito agrario: € 20,11, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 43, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 32316, reddito dominicale: € 116,83, reddito agrario: € 108,48, sezione censuaria Amelia foglio 127,

particella 43, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 11004, reddito dominicale: € 17,05, reddito agrario: € 9,09, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 44, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16290, reddito dominicale: € 58,89, reddito agrario: € 54,69, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 45, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3865, reddito dominicale: € 13,97, reddito agrario: € 12,97, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 45, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 515, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,43, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 46, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11630, reddito dominicale: € 42,04, reddito agrario: € 39,04, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 47, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 4,81, reddito agrario: € 4,46, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 57, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3600, reddito dominicale: € 31,61, reddito agrario: € 24,17, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 57, subalterno B, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,46, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 59, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2090, reddito dominicale: € 7,56, reddito agrario: € 7,02, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 62, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 947, reddito dominicale: € 3,42, reddito agrario: € 3,18, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 62, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 143, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,12, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 75, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 26, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,09, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 75, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 76182, reddito dominicale: € 118,03, reddito agrario: € 23,61, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 75, subalterno AC, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 142, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,08, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 80, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3350, reddito dominicale: € 4,33, reddito agrario: € 0,69, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 83, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1177, reddito dominicale: € 4,26, reddito agrario: € 3,95, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 83, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 203, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 84, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 4541, reddito dominicale: € 5,86, reddito agrario: € 0,94, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 84, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,04, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 87, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 830, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,07, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 91, qualità area rurale, superficie catastale 50, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 93, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1710, reddito dominicale: € 1,59, reddito agrario: € 0,18, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 94, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 96, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,30, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 97, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 51520, reddito dominicale: € 186,26, reddito agrario: € 172,95, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 99, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,70, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,88, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 108, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 700, reddito dominicale: € 2,53, reddito agrario: € 2,35, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 109, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 681, reddito dominicale: € 2,46, reddito agrario: € 2,29, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 109, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 4069, reddito dominicale: € 3,78, reddito agrario: € 0,42, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 116, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale

9340, reddito dominicale: € 82,00, reddito agrario: € 62,71, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 116, subalterno B, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 860, reddito dominicale: € 3,11, reddito agrario: € 2,89, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 121, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 279, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,94, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 121, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 192910, reddito dominicale: € 298,89, reddito agrario: € 59,78, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 125, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,10, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 127, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 43750, reddito dominicale: € 67,78, reddito agrario: € 13,56, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 128, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 2,08, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 128, subalterno B, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario: € 1,63, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 129, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 58660, reddito dominicale: € 212,07, reddito agrario: € 196,92, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17865, reddito dominicale: € 64,59, reddito agrario: € 59,97, sezione censuaria Amelia foglio 127, particella 150, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 24978, reddito dominicale: € 90,30, reddito agrario: € 83,85, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 7, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 4270, reddito dominicale: € 37,49, reddito agrario: € 28,67, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 7, subalterno B, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 0,90, reddito agrario: € 0,84, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 8, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 80686, reddito dominicale: € 708,40, reddito agrario: € 541,72, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 37, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 11450, reddito dominicale: € 100,53, reddito agrario: € 79,87, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 59, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 48770, reddito dominicale: € 176,31, reddito agrario: € 163,72, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 60, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7270, reddito dominicale: € 26,28, reddito agrario: € 24,41, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 61, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 22560, reddito dominicale: € 81,56, reddito agrario: € 75,73, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 63, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 106, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,36, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 63, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3604, reddito dominicale: € 5,58, reddito agrario: € 1,12, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 64, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,50, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 64, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 2170, reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 0,67, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 65, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3540,

reddito dominicale: € 5,48, reddito agrario: € 1,10, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 67, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7120, reddito dominicale: € 11,03, reddito agrario: € 2,21, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 68, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 28850, reddito dominicale: € 171,35, reddito agrario: € 74,50, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 74, subalterno AA, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5150, reddito dominicale: € 45,22, reddito agrario: € 34,58, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 74, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 24950, reddito dominicale: € 38,66, reddito agrario: € 7,73, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 75, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15260, reddito dominicale: € 55,17, reddito agrario: € 51,23, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 76, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 38, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,13, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 76,

subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 18092, reddito dominicale: € 28,03, reddito agrario: € 5,61, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 77, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 7980, reddito dominicale: € 47,40, reddito agrario: € 20,61, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 97, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27150, reddito dominicale: € 238,37, reddito agrario: € 182,28, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 97, subalterno B, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario: € 1,63, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 102, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,21, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 105, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 14120, reddito dominicale: € 14,58, reddito agrario: € 8,75, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 111, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 19810, reddito dominicale: € 173,93, reddito agrario: € 133,00, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 113, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 604, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 2,03, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 113, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 11526, reddito dominicale: € 17,86, reddito agrario: € 3,57, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 120, subalterno AA, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 102, reddito dominicale: € 0,90, reddito agrario: € 0,68, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 120, subalterno AB, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 278, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,06, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 131, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 5623, reddito dominicale: € 33,40, reddito agrario: € 14,52, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 139, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 3430, reddito dominicale: € 20,37, reddito agrario: € 8,86, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 170, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 12469, reddito dominicale: € 109,47, reddito agrario: € 83,72, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 172, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 7610, reddito dominicale: € 7,86, reddito agrario: € 4,72, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 174, subalterno A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20010, reddito dominicale: € 72,34, reddito agrario: € 67,17, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 174, subalterno B, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5150, reddito dominicale: € 45,22, reddito agrario: € 34,58, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 171, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 391, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 2,63, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 176, subalterno A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14530, reddito dominicale: € 52,53, reddito agrario: € 48,78, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 176, subalterno B, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2,99, reddito agrario: € 2,28, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 178, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 6650, reddito dominicale: € 6,87, reddito agrario: € 4,12, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 180, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,91, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 187, qualità seminativo, classe 3

3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,30, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 188, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,17, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 192, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,10, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 193, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4280, reddito dominicale: € 15,47, reddito agrario: € 14,37, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 196, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40500, reddito dominicale: € 146,42, reddito agrario: € 135,96, sezione censuaria Amelia foglio 128, particella 216, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 104592, reddito dominicale: € 162,05, reddito agrario: € 32,41,

Bene: Strada vicinale San Liberato - Loc. Casacce - Narni (TR) - 05035

Lotto: 002 - terreni e fabbricati

Corpo: A

Categoria: unità collabente

omissis, foglio 116, particella 55, comune Narni, categoria F/2

Corpo: B

Categoria: agricolo

omissis, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 1, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14369, reddito dominicale: € 55,66, reddito agrario: € 48,24, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 1, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 831, reddito dominicale: € 1,29, reddito agrario: € 0,64, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 2, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 4,90, reddito agrario: € 2,45, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 3, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11010, reddito dominicale: € 42,65, reddito agrario: € 36,96, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 4, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 62250, reddito dominicale: € 369,72, reddito agrario: € 321,49, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 5, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 133400, reddito dominicale: € 206,69, reddito agrario: € 41,34, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 6, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8920, reddito dominicale: € 34,55, reddito agrario: € 29,94, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 7, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6830, reddito dominicale: € 26,46, reddito agrario: € 22,93, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 8, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 38800, reddito dominicale: € 340,65, reddito agrario: € 260,50, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 9, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 23870, reddito dominicale: € 209,57, reddito agrario: € 160,26, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 10, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 40000, reddito dominicale: € 61,97, reddito agrario: € 12,39, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 13, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 5390, reddito dominicale: € 8,35, reddito agrario: € 1,67, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 14, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 302391, reddito dominicale: € 468,52, reddito agrario: € 93,70, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 14, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 15, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 13000, reddito dominicale: € 77,21, reddito agrario: € 67,14, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 15, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4270, reddito dominicale: € 5,51, reddito agrario: € 2,21, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 16, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 10,33, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 16, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1460, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 0,75, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 17, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 12536, reddito dominicale: € 38,85, reddito agrario: € 19,42, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 17, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 3744, reddito dominicale: € 5,80, reddito agrario: € 2,90, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 33, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5620, reddito dominicale: € 49,34, reddito agrario: € 37,73, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 34, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,40, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 35, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 58, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,39, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 36, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,54, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 37, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2780, reddito

dominicale: € 24,41, reddito agrario: € 18,66, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 79, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,39, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 83, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,27, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 84, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 28030, reddito dominicale: € 152,00, reddito agrario: € 130,29, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,64, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 102, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1444, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 0,45, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 102, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 266, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,14, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 103, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 104, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 174, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,58, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 104, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1266, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 0,39, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 105, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 105, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,40, sezione censuaria Narni foglio 131, particella 5, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5770, reddito dominicale: € 50,66, reddito agrario: € 38,74, sezione censuaria Narni foglio 131, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 304, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,02, sezione censuaria Narni foglio 131, particella 6, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 7026, reddito dominicale: € 61,69, reddito agrario: € 47,17, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 2, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 7000, reddito dominicale: € 41,57, reddito agrario: € 36,15, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 5, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 47710, reddito dominicale: € 61,00, reddito agrario: € 12,62, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 6, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 1120, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,06, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 8, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 8430, reddito dominicale: € 13,06, reddito agrario: € 6,53, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 9, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3220, reddito dominicale: € 15,80, reddito agrario: € 8,31, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 10, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 15240, reddito dominicale: € 82,64, reddito agrario: € 43,29, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 11, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 13570, reddito dominicale: € 73,59, reddito agrario: € 38,55, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 17, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 244, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,82, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 17, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1896, reddito dominicale: € 2,94, reddito agrario: € 0,59, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 27, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 13820, reddito dominicale: € 74,94, reddito agrario: € 39,26, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 71, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 5,94, reddito agrario: € 5,16, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 71, subalterno AB, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,26, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 100, subalterno AA, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 4,42, reddito agrario: € 2,32, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 100, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,30, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 176, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 2950, reddito dominicale: € 4,57, reddito agrario: € 0,91, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 253, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 37, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,12, sezione censuaria

Narni foglio 132, particella 253, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 37923, reddito dominicale: € 48,96, reddito agrario: € 7,83, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 441, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 8840, reddito dominicale: € 43,37, reddito agrario: € 22,83, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 445, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 0,34, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 446, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 0,64, reddito agrario: € 0,13, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 584, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 100470, reddito dominicale: € 155,67, reddito agrario: € 31,13, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 590, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 591, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 53, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,18, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 667, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 990, reddito dominicale: € 4,86, reddito agrario: € 2,56, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 669, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 5430, reddito dominicale: € 8,41, reddito agrario: € 1,68, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 670, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,20, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 1, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8100, reddito dominicale: € 43,92, reddito agrario: € 37,65, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 11, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 8170, reddito dominicale: € 12,66, reddito agrario: € 2,53, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 41, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 8,37, reddito agrario: € 7,25, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 216, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 990, reddito dominicale: € 5,37, reddito agrario: € 2,81, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 217, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 1,53, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 220, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 840, reddito dominicale: € 4,56, reddito agrario: € 3,90, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 286, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 3470, reddito dominicale: € 18,82, reddito agrario: € 9,86, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 287, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 1,53, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 288, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,26, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 297, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 7,05, reddito agrario: € 6,04, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 297, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,33, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 298, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,93, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 298, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,33, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 382, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 2,98, reddito agrario: € 2,56, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 384, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 1,03, reddito agrario: € 0,88, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 392, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,07, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 392, subalterno AB, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1460, reddito dominicale: € 7,92, reddito agrario: € 4,15, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 394, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 38680, reddito dominicale: € 339,60, reddito agrario: € 259,70, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 416, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 85, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,40, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 417, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 145, reddito dominicale: € 0,79, reddito agrario: € 0,67, sezione censuaria Narni foglio 133, particella 428, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9080, reddito dominicale: € 49,24, reddito agrario: € 42,20, sezione

censuaria Narni foglio 133, particella 429, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2355, reddito dominicale: € 12,77, reddito agrario: € 10,95, sezione censuaria Narni foglio 116, particella 87, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 680, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,16, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 2, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3760, reddito dominicale: € 14,56, reddito agrario: € 12,62, sezione censuaria Narni foglio 132, particella 18, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 10590, reddito dominicale: € 16,41, reddito agrario: € 8,20,

2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Castelluccio - Loc. Castelluccio - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - terreni e fabbricati

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: in parte

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

3. Prezzo

Bene: Strada di Castelluccio - Loc. Castelluccio - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - terreni e fabbricati

Valore complessivo intero: € 2.954.417,87

Bene: Strada vicinale San Liberato - Loc. Casacce - Narni (TR) - 05035

Lotto: 002 - terreni e fabbricati

Valore complessivo intero: € 1.006.287,06

Beni in Amelia (TR)
Località/Frazione Loc. Castelluccio
Strada di Castelluccio

Lotto: 001 - terreni e fabbricati

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione è sostituita da un certificato notarile nel quale non è riportata la provenienza della particelle 94 del foglio 127 catasto terreni; il sottoscritto ha provveduto a contattare il notaio che ha confermato essere stata una mera dimenticanza inoltrando al sottoscritto la nota dell'atto (atto del 03-02-2001 rep. 107902) di vendita che comprova la presenza della particella in questione. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** I titoli sono trascritti. Dalla certificazione notarile si evince che l'atto di fusione del 27-04-2011 rep. 7191 non risultava essere stato trascritto; il sottoscritto ha provveduto ad estrarre l'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/02/2025, dal quale si evince che l'atto sopra riportato risulta essere stato trascritto in data 02-04-2024 registro particolare 2737 registro generale 3582.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 125, particella 71, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 1290,00Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T Variazione toponomastica del 08/03/2011 Pratica n. TR0032983 in atti dal 08/03/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.4030.1/2011)Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: B.**

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 125, particella 72/95, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 3752,00Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T Variazione toponomastica del 08/03/2011 Pratica n. TR0032997 in atti dal 08/03/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.4044.1/2011)Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: C.**

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 125, particella 94, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 736,00Derivante da: Strada di Castelluccio snc. Variazione toponomastica del 08/03/2011 Pratica n. TR0032998 in atti dal 08/03/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.4045.1/2011)Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: D.****Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa, Strada di Castelluccio**

Note: risultano fabbricati presenti nella mappa d'impianto ma ubicati non nella stessa posizione del fabbricato attuale, seppur vicini. E' stata utilizzata la cubatura degli edifici presenti nella mappa d'impianto, che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per realizzare quello attualmente presente e a questa è stata aggiunta la cubatura di 300 mc come previsto dall'allora L.R. 31/97.

Il pignoramento non ha interessato i subalterni:

- 9: vano scale comune ai sub 6 e 7

- 10: vano tecnico comune ai sub 6, 7 e 15

- 16: area di pertinenza dove si trovano le aree di sedime del fabbricato e della piscina. L'assenza di tali vani accessori e della pertinenza, sopra riportati, induce il sottoscritto ad applicare una riduzione di valore percentuale dettata dalla limitata fruibilità dei beni stessi e dalla conseguente necessità da parte dell'eventuale acquirente di chiedere una servitù di passaggio.

Quanto sopra riportato nella nota è valido anche per I corpi E ed F.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 6, piano S1, comune Amelia, categoria C/4, classe 4, consistenza 150 mq, superficie 180 mq, rendita € 333,11Derivante da: Strada di Castelluccio Piano S1 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: - stessa proprietà -f 126 p 56, 82

-f 126 p 135 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR) - Fosso la Fratta - Relitto stradale

Identificativo corpo: E.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa, Strada di Castelluccio****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 7, piano S1, comune Amelia, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq, superficie 92 mq, rendita € 173,53

Derivante da: Strada di Castelluccio Piano S1 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: - stessa proprietà -f 126 p 56, 82 [REDACTED] il

[REDACTED] -f 126 p 135 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR) - Fosso la Fratta - Relitto stradale

Identificativo corpo: F.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 126, particella 146, subalterno 15, piano T-1, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 3307,04

Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T-1 Variazione nel classamento del 31/07/2018 Pratica n. TR0053059 in atti dal 31/07/2018 Variazione di classamento (n. 19390.1/2018)

Confini: - stessa proprietà -f 126 p 56, 82 [REDACTED] il

[REDACTED] -f 126 p 135 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR) - Fosso la Fratta - Relitto stradale

Identificativo corpo: G.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa, Strada di Castelluccio

Note: risultano fabbricati presenti nella mappa d'impianto ma ubicati non nella stessa posizione del fabbricato attuale, seppur vicini. E' stata utilizzata la cubatura degli edifici presenti nella mappa d'impianto, che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per realizzare quello attualmente presente e a questa è stata aggiunta la cubatura di 300 mc come previsto dall'allora L.R. 31/97. Il fabbricato è dotato di un ampio terreno di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 127, particella 130, piano T, comune Amelia, categoria D/10, rendita € 866,00

Derivante da: Strada di Castelluccio snc. Variazione toponomastica del 08/03/2011 Pratica n. TR0032983 in atti dal 08/03/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.4030.1/2011)

Confini: - stessa proprietà - Strada di Castelluccio

Identificativo corpo: H.

sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio

Note: Fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 127, particella 135, piano T, comune Amelia, categoria F/2Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T-1 Variazione toponomastica del 02/11/2015

Pratica n. TR0071130 in atti dal 02/11/2015 Variazione di toponomastica Variazione toponomastica d'ufficio (n. 19599.1/2015)

Confini: - stessa proprietà**Identificativo corpo: I.****sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Carinetto, Strada di Castelluccio**

Note: Fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 127, particella 136, piano T, comune Amelia, categoria F/2Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T-1 Variazione toponomastica del 26/03/2013

Pratica n. TR0022496 in atti dal 26/03/2013 Variazione di toponomastica (n.3633.1/2013)

Confini: - stessa proprietà - Relitto stradale**Identificativo corpo: L.****Opifici [D1] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio**

Note: Impianto fotovoltaico

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 127, particella 151, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 150,00Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T Variazione toponomastica del 26/01/2018 Pratica n. TR0005582 in atti dal 26/01/2018 Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.1380.1/2018)Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: M.****Opifici [D1] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio**

Note: Cabina elettrica

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 128, particella 215, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 352,00Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T Variazione nel classamento del 18/10/2012 Pratica

n. TR0118792 in atti dal 18/10/2012 Variazione di classamento (n.9322.1/2012)

Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: N.****Opifici [D1] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio**

Note: Cabina elettrica

Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis, foglio 128, particella 217, piano T, comune Amelia, categoria D/1, rendita € 80,00Derivante da: Strada di Castelluccio Piano T Variazione nel classamento del 27/06/2014 Pratica n. TR0060319 in atti dal 27/06/2014 Variazione di classamento (n.24811.1/2014)Confini: stessa proprietà**Identificativo corpo: O.****terreno agricolo sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio, Strada di Castelluccio****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 9, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14230, reddito dominicale: € 51,44, reddito agrario: € 47,77Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 10, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 752, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 2,52Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 126 p 49 ██████████ CON SEDE IN AMELIA**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 10, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 158932, reddito dominicale: € 246,24, reddito agrario: € 49,25Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 126 p 49 ██████████ CON SEDE IN AMELIA**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 10, subalterno AC, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 206, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,07Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 126 p 49 ██████████ CON SEDE IN AMELIA**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 32, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 9830, reddito dominicale: € 15,23, reddito agrario: €

8,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà f 125 p 30 e 31 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 33, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 66975, reddito dominicale: € 103,77, reddito agrario: € 20,75Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà f 125 p 30 e 31 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 33, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 675, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,24Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà f 125 p 30 e 31 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 35, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1660, reddito dominicale: € 1,37, reddito agrario: € 0,60Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 36, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie catastale 4560, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 0,24Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 37, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8900, reddito dominicale: € 32,18, reddito agrario: € 29,88Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 38, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 4350, reddito dominicale: € 5,62, reddito agrario: € 0,90Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 42, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 30740, reddito dominicale: € 47,63, reddito agrario: € 9,53Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 125 p 31,39, 40 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 43, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1930, reddito dominicale: € 6,98, reddito agrario: € 6,48Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 45, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7090, reddito dominicale: € 36,62, reddito agrario: € 32,96Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 46, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 546, reddito dominicale: € 1,97, reddito agrario: € 1,83

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 46, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 6824, reddito dominicale: € 10,57, reddito agrario: € 2,11

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 47, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 298, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 1,00

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 125 p 24, 95, 128 [redacted] il [redacted] f 128 p 202 [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 47, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 26072, reddito dominicale: € 40,00, reddito agrario: € 8,08

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 125 p 24, 95, 128 [redacted] il [redacted] f 128 p 202 [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 125, particella 93, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 39953, reddito dominicale: € 206,34, reddito agrario: € 185,71

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 126, particella 59, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 295, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,99

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 126, particella 59, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 5405, reddito dominicale: € 5,02, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 126, particella 134, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 16760, reddito dominicale: € 25,97, reddito agrario: € 5,19

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Millesimi di proprietà di parti comuni: - stessa proprietà - f 126 p 78 [redacted] nata a [redacted] - f 126 p 79, 83 [redacted] il [redacted] - f 126 p 135 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 126, particella 145, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12600, reddito dominicale: € 45,55, reddito agrario: € 42,30

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 126 p 56 DI [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 126, particella 147, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,51

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 5, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 35230, reddito dominicale: € 45,49, reddito agrario: € 7,28

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 4 f 126 p 54 [REDACTED] CON SEDE IN AMELIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 57333, reddito dominicale: € 207,27, reddito agrario: € 192,47

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 6, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 11307, reddito dominicale: € 14,60, reddito agrario: € 6,42

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 7, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1770, reddito dominicale: € 6,40, reddito agrario: € 5,94

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 9, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 246, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 9, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 404, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,36

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 10, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 11430, reddito dominicale: € 17,71, reddito agrario: € 3,54

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 11, qualità bosco misto,

classe 1, superficie catastale 68510, reddito dominicale: € 106,15, reddito agrario: € 21,23

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 12, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 42900, reddito dominicale: € 155,09, reddito agrario: € 144,01

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 126 p 66, 79, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - f 127 p 13 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] - 127 p 64 [REDACTED] nato a [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 12, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 4000, reddito dominicale: € 35,12, reddito agrario: € 26,86

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 126 p 66, 79, [REDACTED] il [REDACTED] - f 127 p 13 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - 127 p 64 [REDACTED] nato a [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 14, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15990, reddito dominicale: € 57,81, reddito agrario: € 53,68

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 13 [REDACTED] [REDACTED] - f 127 p 63 [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 15, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 8400, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 4,77

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 16, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 19450, reddito dominicale: € 25,11, reddito agrario: € 4,02

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 126 p 49 [REDACTED] CON SEDE IN AMELIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 16, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 9570, reddito dominicale: € 84,02, reddito agrario: € 64,25

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 126 p 49 [REDACTED] CON SEDE IN AMELIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 17, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2410, reddito dominicale: € 8,71, reddito agrario: € 8,09

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 18, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11510, reddito dominicale: € 41,61, reddito agrario: € 38,64

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 20, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1560, reddito dominicale: € 5,64, reddito agrario: € 5,24

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 21, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3810, reddito dominicale: € 13,77, reddito agrario: € 12,79

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 22, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2730, reddito dominicale: € 9,87, reddito agrario: € 9,16

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 23, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1740, reddito dominicale: € 6,29, reddito agrario: € 5,84

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 24, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 25, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 4770, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 3,94

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 26, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 9240, reddito dominicale: € 16,70, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 33, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 13,09

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 34, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 0,35

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 40, qualità seminativo,

classe 3, superficie catastale 5990, reddito dominicale: € 21,66, reddito agrario: € 20,11

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 43, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 32316, reddito dominicale: € 116,83, reddito agrario: € 108,48

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 43, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 11004, reddito dominicale: € 17,05, reddito agrario: € 9,09

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 44, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16290, reddito dominicale: € 58,89, reddito agrario: € 54,69

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 45, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3865, reddito dominicale: € 13,97, reddito agrario: € 12,97

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 45, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 515, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,43

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 46, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11630, reddito dominicale: € 42,04, reddito agrario: € 39,04

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 47, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 4,81, reddito agrario: € 4,46

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 57, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3600, reddito dominicale: € 31,61, reddito agrario: € 24,17

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 57, subalterno B, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,46

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 59, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2090, reddito dominicale: € 7,56, reddito agrario: € 7,02

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 62, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 947, reddito dominicale: € 3,42, reddito agrario: € 3,18

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 62, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 143, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 75, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 26, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 75, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 76182, reddito dominicale: € 118,03, reddito agrario: € 23,61

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 75, subalterno AC, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 142, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 80, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3350, reddito dominicale: € 4,33, reddito agrario: € 0,69

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 83, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1177, reddito dominicale: € 4,26, reddito agrario: € 3,95

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 82 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 83, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 203, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 82 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 84, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 4541, reddito dominicale: € 5,86, reddito agrario: € 0,94

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 84, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 87, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 830, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,07

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 91, qualità area rurale, superficie catastale 50

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Ente urbano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 93, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1710, reddito dominicale: € 1,59, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 139 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 94, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 101, 139 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 96, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,30

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 95, 101, 102 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 97, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 51520, reddito dominicale: € 186,26, reddito agrario: € 172,95

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 141 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 99, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,70

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 102, 103, 141

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,88

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 108, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 700, reddito dominicale: € 2,53, reddito agrario: € 2,35

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p106, 122 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 109, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 681, reddito dominicale: € 2,46, reddito agrario: € 2,29

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 112 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 109, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 4069, reddito dominicale: € 3,78, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 112 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 116, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 9340, reddito dominicale: € 82,00, reddito agrario: € 62,71

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 116, subalterno B, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 860, reddito dominicale: € 3,11, reddito agrario: € 2,89

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 121, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 279, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,94

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 121, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 192910, reddito dominicale: € 298,89, reddito agrario: € 59,78

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 125, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 127, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 43750, reddito dominicale: € 67,78, reddito agrario: € 13,56

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 128, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 2,08

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 128, subalterno B, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario: € 1,63

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 129, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 58660, reddito dominicale: € 212,07, reddito agrario: € 196,92

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17865, reddito dominicale: € 64,59, reddito agrario: € 59,97

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 127, particella 150, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 24978, reddito dominicale: € 90,30, reddito agrario: € 83,85

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 127 p 76, 155 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 7, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 4270, reddito dominicale: € 37,49, reddito agrario: € 28,67

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 122 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR) - f 128 p 173, 175 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 7, subalterno B, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 0,90, reddito agrario: € 0,84

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 122 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR) - f 128 p 173, 175 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 8, qualità vigneto, classe

1, superficie catastale 80686, reddito dominicale: € 708,40, reddito agrario: € 541,72

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 122, 125, 119, COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 37, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 11450, reddito dominicale: € 100,53, reddito agrario: € 79,87

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 59, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 48770, reddito dominicale: € 176,31, reddito agrario: € 163,72

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - f 128 p 57,58 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 60, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7270, reddito dominicale: € 26,28, reddito agrario: € 24,41

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f128 p 58 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 61, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 22560, reddito dominicale: € 81,56, reddito agrario: € 75,73

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 58, 114 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 63, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 106, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,36

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 63, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3604, reddito dominicale: € 5,58, reddito agrario: € 1,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 64, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 64, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 2170, reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 0,67

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 65, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3540, reddito dominicale: € 5,48, reddito agrario: € 1,10

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 67, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7120, reddito dominicale: € 11,03, reddito agrario: € 2,21

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 68, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 28850, reddito dominicale: € 171,35, reddito agrario: € 74,50

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1 Narni omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 74, subalterno AA, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5150, reddito dominicale: € 45,22, reddito agrario: € 34,58

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà -f 128 p 114 [REDACTED] -
f 132 p 1 Narni omissis con sede in AMELIA (TR) -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 74, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 24950, reddito dominicale: € 38,66, reddito agrario: € 7,73

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà -f 128 p 114 [REDACTED] -
f 132 p 1 Narni omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 75, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15260, reddito dominicale: € 55,17, reddito agrario: € 51,23

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1 Narni omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 76, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 38, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 76, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 18092, reddito dominicale: € 28,03, reddito agrario: € 5,61

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 77, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 7980, reddito dominicale: € 47,40, reddito agrario: € 20,61

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 97, subalterno A, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27150, reddito dominicale: € 238,37, reddito agrario: €

182,28

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà -f 128 p 98 [REDACTED]

Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 97, subalterno B, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario: € 1,63Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà -f 128 p 98 [REDACTED]

Strada vicinale Castelluccio

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 102, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,21Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà -f 128 p 98, 101 [REDACTED] il

[REDACTED] -f 128 p 108 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 105, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 14120, reddito dominicale: € 14,58, reddito agrario: € 8,75Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 128 p 175, 177 [REDACTED] con sede in [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 111, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 19810, reddito dominicale: € 173,93, reddito agrario: € 133,00Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio - f 128 p 199, 109, 112 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 113, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 604, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 2,03Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 128 p 114, 58 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 113, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 11526, reddito dominicale: € 17,86, reddito agrario: € 3,57Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 128 p 114, 58 [REDACTED]**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 120, subalterno AA, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 102, reddito dominicale: € 0,90, reddito agrario: € 0,68Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio - f 128 p 119 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 120, subalterno AB, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 278, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - Strada vicinale Castelluccio - f 128 p 119 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 131, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 5623, reddito dominicale: € 33,40, reddito agrario: € 14,52

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 139, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 3430, reddito dominicale: € 20,37, reddito agrario: € 8,86

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 129 COMUNE DI AMELIA con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 170, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 12469, reddito dominicale: € 109,47, reddito agrario: € 83,72

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà f 128 p 168, 169 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 172, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 7610, reddito dominicale: € 7,86, reddito agrario: € 4,72

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 156 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 174, subalterno A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20010, reddito dominicale: € 72,34, reddito agrario: € 67,17

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 173, 156 [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 174, subalterno B, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5150, reddito dominicale: € 45,22, reddito agrario: € 34,58

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 173, 156 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 171, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 391, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 2,63

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - f 128 p 166, 203 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 176, subalterno A,

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14530, reddito dominicale: € 52,53, reddito agrario: € 48,78

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 176, subalterno B, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2,99, reddito agrario: € 2,28

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 178, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 6650, reddito dominicale: € 6,87, reddito agrario: € 4,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 189, 197

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 180, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,91

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 173, 177

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 187, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,30

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 186, 197

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 188, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 186, 182

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 192, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 191, 194, 213, 177

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 193, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4280, reddito dominicale: € 15,47, reddito agrario: € 14,37

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 191, 194

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 196, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40500, reddito dominicale: € 146,42, reddito agrario: € 135,96

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 128 p 197 con sede in

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 128, particella 216, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 104592, reddito dominicale: € 162,05, reddito agrario: € 32,41

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1 Narni omissis con sede in AMELIA (TR)

2. DESCRIZIONE GENERALE:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni con giacitura prevalentemente pianeggiante e collinare e da diversi fabbricati. Le coltivazioni sono rappresentate da vigneti, uliveti, seminativi, seminativi arborati, pascoli di diverse tipologie; la restante parte di superficie è di tipo boschivo. Il terreno risulta essere di medio impasto anche se in alcune zone sono presenti suoli con tendenza limo-argillosa. Il lotto 1 è costituito da 106 particelle censite al catasto terreni e da 13 unità immobiliari censite al catasto fabbricati ed appartenenti a diverse categorie di cui alcuni fabbricati collabenti. La superficie agricola risulta essere pari a 1929436 mq equivalenti a 192 ettari 94 are 36 centiare. Il sottoscritto ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita, costituito dai lotti 1 e 2 della presente relazione, che comprende tutti i beni pignorati ricadenti nei comuni di Amelia e di Narni in quanto presentano complementarità, continuità fisica e fanno parte attualmente di un'unica attività aziendale.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: E3: aree agricole ad edificabilità limitata - E2: aree boschive

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Interporto Centro Italia Orte, polo Industriale Nera Montoro - San Liberato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, centri abitati, industriali

Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Sorgente della Morica.

Attrazioni storiche: Chiese e palazzi storici di Amelia, Narni ed Orte.

Principali collegamenti pubblici: Superstrada 5 km, Autostrada 5 km, Rete ferroviaria 10 km, Bus 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Occupato da vedi note

Note: Immobile oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo n. 590 registrato il 05-05-2017 scadenza 03-05-2025

Identificativo corpo: B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Libero

Identificativo corpo: C

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Libero

Identificativo corpo: D

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Occupato da vedi note

Note: Immobile oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo n. 590 registrato il 05-05-2017 scadenza 03-05-2025

Identificativo corpo: E**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da vedi note

Note: Immobile oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo n. 590 registrato il 05-05-2017 scadenza 03-05-2025

Identificativo corpo: F**Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da vedi note

Note: Immobile oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo n. 590 registrato il 05-05-2017 scadenza 03-05-2025; il presente contratto riporta i subalterni 1, 2,3,4, 12 e 13 che sono stati soppressi Il bene è oggetto del contratto di locazione n. 807 serie 3T/2024 con durata dal 20/12/2023 al 20/12/2029.

Identificativo corpo: G**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Altro** vedi note

Note: Immobile oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo n. 590 registrato il 05-05-2017 scadenza 03-05-2025.

Identificativo corpo: H**sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da dettaglio nelle note Data di rilascio: 16/01/2031.

Note: 1) Affitto fondo rustico n.67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2023 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis

Identificativo corpo: I**sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da dettaglio nelle note Data di rilascio: 16/01/2031.

Note: 1) Affitto fondo rustico n.67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2023 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis

Identificativo corpo: L**Opifici [D1] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da dettaglio nelle note Data di rilascio: 16/01/2031.

Note: 1) Affitto n. 325 stipulato il 22-02-2018, registrato il 05-03-2018, scadenza 27-02-2030 2) Affitto fondo rustico n.67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2023 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis. Risulta pervenuto ad opera dell'avv. omissis, legale rappresentante della società esecutata, tre contratti di vendita (scritture private) degli impianti fotovoltaici a favore di [REDACTED] registrati in data 22-03-2018 ai numeri 1955, 1956, 1957.

Identificativo corpo: M**Opifici [D1] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio****Occupato** da dettaglio nelle note Data di rilascio: 16/01/2031.

Note: 1) Affitto fondo rustico n.67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2023 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis

Identificativo corpo: N**Opifici [D1] sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio**

Occupato da dettaglio nelle note Data di rilascio: 16/01/2031.

Note: 1) Affitto fondo rustico n.67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2023 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis

Identificativo corpo: O

agricolo sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Occupato da dettaglio nelle note

Note: 1) Affitto fondo rustico contratto n. 67, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2031(antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis e nel quale ricadono i seguenti beni pignorati. - foglio 125 particelle 36 - 93 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 2) - foglio 126 particelle 59 - 134 - 147 - foglio 127 particelle 107 - 108 - 109 - 150 - 11 - 125 - 127 - 128 - 137 - 15 - 16 - 17 - 18 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 33 - 34 - 40 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 5 - 62 - 75 - 80 - 83 - 84 - 87 - 9 - 91 - 93 - 96 - 99 - foglio 128 particelle 113 - 120 - 131 - 139 - 172 - 176 - 178 - 180 - 187 - 188 - 192 - 193 - 196 - 216 - 60 - 61 - 63 - 64 - 65 - 67 - 68 - 74 - 7 - 75 - 76 - 77 2) Contratto di sublocazione (S) e locazione (L) ad uso agricolo n. 553, stipula per il contratto di sublocazione 05/05/2017 (antecedente al pignoramento) scadenza 03/05/2029. Stipula per il contratto di locazione 04/05/2023 (antecedente al pignoramento) scadenza 03/05/2029, tale contratto vede come locatore l'omissis e come sub conduttore l'omissis; in quest'ultimo contratto ricadono anche i seguenti beni pignorati. - foglio 125 particelle 10 - 32 - 33 - 35 - 37 - 38 - 42 - 43 - 45 - 46 - 47 - 93 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 1) - foglio 126 particella 145 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 3a) - foglio 127 particelle 6 - 7 (particelle presenti anche nel contratto indicato con il numero 3a)- 10 - 26 (particelle presenti anche nel contratto indicato con il numero 3b) - 97(particella presente anche nel contratto indicato con il numero 3a) - 121 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 3b) - 59 - 129 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 3a) - foglio 128 particella 59 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 3c) 3) Contratto di affitto di ramo di azienda, stipula 25/02/2022 e scadenza 24/02/2032. Nel contratto di azienda e' ricompreso il seguente contratto: a) Locatore omissis, conduttore [REDACTED] stipula 06/09/2021 scadenza 06/09/2028 - foglio 127 particelle 12 - 14 - 57 - 116 - foglio 128 particelle 8 - 37 - 59 (particella presente anche nel contratto indicato con il numero 2) - 97 - 105 - 111 - 170 - 174

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:

In merito al punto 4.1.1 si allega alla presente perizia la ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 125 - 127 mappale 9, 35, 37, 43, 45 - 6, 7, 12, 14, 15, 17, 21, 40, superficie (mq) 288340. A rogito di Clericò Vincenzo in data 01/08/2011 ai nn. 24067/12183 iscritto/trascritto a in data 03/08/2011 ai nn. 9655/6528 ; Alla superficie sopra riportata si deve aggiungere la superficie di 72930 mq di particelle presenti nel vincolo ma non ricadenti nella procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: O

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: diritti reali a titolo oneroso: servitù cabina.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 27/09/2013 ai nn. 27134/14315; Iscritto/trascritto a in data 25/10/2013 ai nn. 10437/7305; F. 128 p. 217 catasto fabbricati..

Dati precedenti relativi ai corpi: N

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito: servitù di passaggio pedonale e carraio.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 27/09/2013 ai nn. 27134/14315; Iscritto/trascritto a in data 25/10/2013 ai nn. 10438/7306; F. 128 p. 8, 216..

Dati precedenti relativi ai corpi: O

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito: servitù di elettrodotto; A rogito di Clericò Vincenzo in data 27/09/2013 ai nn. 27134/14315; Iscritto/trascritto a in data 25/10/2013 ai nn. 10439/7307; F. 128 p. 216..

Dati precedenti relativi ai corpi: O**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CentroBanca Banca di credito finanziario e mobiliare S.P.A. contro omissis.; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000 ; A rogito di Alessandra Zizanovich in data 28/10/2004 ai nn. 3789/1310 in data 03/11/2004 ai nn. 13229/3187.

Note: ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a rogito di Alessandra Zizanovich del 28-10-2004 repertorio 3789. Iscrizione del 09-10-2024 registro particolare 1262 registro generale 10605. (presente nel punto 4.2.3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O

- Ipoteca legale attiva a favore di Comune di Narni contro omissis.; Derivante da: ipoteca legale su ingiunzione fiscale artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973; Importo ipoteca: € 41144; Importo capitale: € 20572 ; A rogito di Comune di Narni in data 17/03/2014 ai nn. 15/2014 in data 08/05/2014 ai nn. 4001/377.

Note: tra gli immobili inseriti nella presente ipoteca sono presenti alcuni interessati dal pignoramento, quali: - F. 125 p 71 --F. 126 p 146 sub 6 - 7 e sub 1 - 2 - 3 - 4 - 12 - 13 poi soppressi e facenti parte del sub. 15 oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - D - E - F

- Ipoteca legale attiva a favore di Comune di Narni contro omissis.; Derivante da: ipoteca legale su ingiunzione fiscale artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973; Importo ipoteca: € 44590,06; Importo capitale: € 22295,03 ; A rogito di Comune di Narni in data 25/01/2016 ai nn. 26/2016 in data 10/03/2016 ai nn. 2422/296.

Note: tra gli immobili inseriti nella presente ipoteca sono presenti alcuni interessati dal pignoramento, quali: - F. 125 p 71 --F. 126 p 146 sub 6 - 7 e sub 1 - 2 - 3 - 4 - 12 - 13 poi soppressi e facenti parte del sub. 15 oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - D - E - F

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Studio commerciale, tributario e del lavoro [REDACTED] contro omissis.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 103339,90 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 16/01/2018 ai nn. 94 in data 05/02/2018 ai nn. 1386/168 ; Note: F. 127 p.lle 23, 57.

Dati precedenti relativi ai corpi: O

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 15/11/2023 ai nn. 2389 iscritto/trascritto a Terni in data 05/12/2023 ai nn. 13525/10228;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 15/11/2023 ai nn. 2389 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2023 ai nn. 14044/10652; In rettifica della trascrizione n. 10228 del 05-12-2023..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O

- Pignoramento a favore di ██████████ contro omissis.; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 06/05/2019 ai nn. 1009 iscritto/trascritto a in data 21/05/2019 ai nn. 5113/3569;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C - D - E - F - L - M - N

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis.; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 10/01/2022 ai nn. 32 iscritto/trascritto a in data 28/01/2022 ai nn. 895/653;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O

4.2.3 Altre trascrizioni e iscrizioni:

- Trascrizione a favore del 02-04-24, registro particolare 2737 registro generale 3582. Pubblico ufficiale DELLA CHA' CHIARA repertorio 7191 del 27-04-2011.

Atto tra vivi, fusione di società per incorporazione. Immobili siti in Amelia.

- Iscrizione contro del 09-10-2024, registro particolare 1262, registro generale 10605. Pubblico ufficiale ALESSANDRA ZIZANOVICH repertorio 3789 del 28-10-2004.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento. Immobili siti in Amelia e Narni.

Formalità di riferimewnto Iscrizione n. 3187 del 2004. (Prima iscrizione del paragrafo 4.2.1).

- Iscrizione contro del 12-11-24, registro particolare 1440 registro generale 11915. Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Terni repertorio 369 del 12-06-2024. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Immobili siti in Amelia. (Ipoteca non opponibile in quanto successiva alla data del 18-12-2023)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' stato effettuata una ispezione ipotecaria in data 04-02-2025, nel punto 4.2.3 sono riportate le trascrizioni che non erano presenti nella certificazione notarile del 12-12-2023.

4.3 Misure Penali: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: D

sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Identificativo corpo: E

sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Identificativo corpo: F
 sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio
 Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Identificativo corpo: G
 sito in Amelia (TR), Strada di Castelluccio
 Attestazione Prestazione Energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 11/02/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Clericò Vincenzo, in data 11/02/2022, ai nn. 38563/21944; trascritto a , in data 09/03/2022, ai nn. 2620/1891.

Note: atto di trasferimento di sede sociale a rogito di Clericò Vincenzo dell'11-02-2022 repertorio 38563 raccolta 21944 trascritto il 09/03/2022 ai n. 2619 RG e 1890 RP.

Titolare/Proprietario: omissis. dal 27/04/2011 al 11/02/2022 . In forza di Atto di fusione - a rogito di Della Chà Chiara, in data 27/04/2011, ai nn. 7191/4306; registrato a Milano, in data 03/05/2011, ai nn. 9442; trascritto a , in data 02/04/2024, ai nn. 3582/2737.

Note: Dalla certificazione notarile si evince che l'atto di fusione del 27-04-2011 rep. 7191 non risultava essere stato trascritto; il sottoscritto ha provveduto ad estrarre l'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/02/2025, dal quale si evince che l'atto sopra riportato risulta essere stato trascritto in data 02-04-2024 registro particolare 2737 registro generale 3582 (Prima trascrizione del paragrafo 4.2.3).

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/07/2005 al 27/04/2011 . In forza di Atto di scissione - a rogito di Cavallone Francesco, in data 04/07/2005, ai nn. 205219/20874; trascritto a , in data 02/08/2005, ai nn. 9786/5919.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O

Titolare/Proprietario: omissis. **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ludovici Sergio, in data 03/02/2001, ai nn. 107902; trascritto a , in data 07/02/2001, ai nn. 1223/779.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - G - L

Titolare/Proprietario: omissis. **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data , ai nn. 100796; trascritto a , in data 14/12/1998, ai nn. 10908/7935.

Note: I beni oggetto della presente compravendita sono le particelle 58 - 61 - 62 - 63 dove oggi ricadono i beni pignorati individuati con i corpi D - E - F.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - E - F

Titolare/Proprietario: omissis. dal 29/03/2002 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Vincenzo, in data 29/03/2002, ai nn. 136; trascritto a , in data 04/04/2002, ai nn. 3558/2448.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - I

Titolare/Proprietario: omissis. dal 12/03/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Roncoroni Alberto, in data 12/03/2001, ai nn. 129195; trascritto a , in data 25/05/2001, ai nn. 4549/3173.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - N

Titolare/Proprietario: omissis. dal 05/12/1998 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita -

a rogito di Clericò Luciano, in data 05/12/1998, ai nn. 100796; trascritto a , in data 14/12/1998, ai nn. 10908/7935.

Note: per i seguenti beni: F.126 p.lle 59 - 145 (ex58) - 147 (ex60) Amelia

Titolare/Proprietario: omissis. dal 26/02/2000 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 26/02/2000, ai nn. 109469; trascritto a , in data 07/03/2000, ai nn. 2433/1692.

Note: per i seguenti beni: F. 127 p.128 Amelia

Titolare/Proprietario: omissis. dal 03/02/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ludovici Sergio, in data 03/02/2001, ai nn. 107902; trascritto a , in data 07/02/2001, ai nn. 1223/779.

Note: per i seguenti beni: F.125 p.lle 9 - 10 - 32 - 33 - 93 (ex34) 35 - 36 - 37 - 38 - 42 - 43 - 45 - 46 - 47 Amelia F.126 p 134 Amelia F.127 p.lle 5 - 6 - 7 - 129 (ex 8) - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 26 - 34 - 75 - 150 (ex77) - 80 - 83 - 84 - 87 - 91 - 93 - 94 - 96 - 97 - 99 - 127 - 121 Amelia

Titolare/Proprietario: omissis. dal 12/03/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Roncoroni Alberto, in data 12/03/2001, ai nn. 129195; trascritto a , in data 25/05/2001, ai nn. 4549/3173.

Note: per i seguenti beni: F.128 p.lle 102 - 105 - 111 - 113 - 120 - 131 - 139 - 7 - 8 - 37 - 172 (ex38) - 59 - 60 - 61 - 63 - 64 - 65 - 67 - 68 - 74 - 75 - 76 - 77 - 97 - 170 (ex116) - 171 (ex116) - 174 (ex39) - 176 (ex41) - 178 (ex41) - 180 (ex41) - 187 (ex43) - 188 (ex43) - 192 (ex44) - 193 (ex45) - 196 (ex62) - 216 (ex134) Amelia F.127 p.lle 107 - 108 - 109 - 116 - 125 - 57 Amelia

Titolare/Proprietario: omissis. dal 29/03/2002 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 04/04/2002, ai nn. 3558/2448.

Note: Per i seguenti beni: F.127 p.lle 15 - 16 - 17 - 8 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 33 - 40 - 137(ex42) - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 59 - 62 Amelia

Dati precedenti relativi ai corpi: O

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio,
Numero pratica: 1066

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato destinato a fienile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/2002 al n. di prot. 1066

Rilascio in data 27/04/2002 al n. di prot. 6055

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2005 al n. di prot. 1066

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa,
Numero pratica: 959 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro ed ampliamento casale "Patassa"

Oggetto: restauro ed ampliamento

Presentazione in data 05/12/1998 al n. di prot. 10879

Rilascio in data 24/12/2001 al n. di prot. 10879

Abitabilità/agibilità in data 09/04/2005 al n. di prot. 1145

NOTE: L'agibilità è destinata alla casa vacanze sita in Amelia Loc. Patassa di proprietà dell Soc. omissis S.P.A.

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa,

Numero pratica: 968

Intestazione: omissis S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro ed ampliamento casale

Oggetto: restauro ed ampliamento

Presentazione in data 13/05/1999 al n. di prot. 10879

Rilascio in data 24/12/2001 al n. di prot. 10879

Abitabilità/agibilità in data 09/04/2005 al n. di prot. 1145

NOTE: La concessione edilizia è la n. 5968 del 21-01-2001 con comunicazione di inizio lavori in data 10-12-2002 L'agibilità è destinata alla casa vacanze sita in Amelia Loc. Patassa di proprietà dell Soc. omissis S.P.A.

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa,

Numero pratica: 463

Intestazione: omissis S.P.A.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Sistemazioni esterne e realizzazione di un portico.

Oggetto: denuncia di inizio dell'attività

Presentazione in data 20/12/2004 al n. di prot. 12664

NOTE: Categoria di intervento non riconducibile a quelle soggette a permesso di costruire.

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa,

Numero pratica: 1132 - variante in corso d'opera alla concessione edilizia N. 5968 DEL 24-12-2001

Intestazione: omissis S.P.A.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/2004 al n. di prot. 3557

Rilascio in data 28/04/2004 al n. di prot. 3557

Abitabilità/agibilità in data 09/04/2005 al n. di prot. 1145

NOTE: Rilascio permesso di costruire n. 6538 del 28-04-2004

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Patassa,

Numero pratica: 1145

Intestazione: omissis S.P.A.

Tipo pratica: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Per lavori: trasformazione urbanistico - edilizia

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 14/09/2004 al n. di prot. 9027

Rilascio in data 22/03/2005 al n. di prot. 9027

Abitabilità/agibilità in data 09/04/2005 al n. di prot. 1145

NOTE: Rilascio permesso di costruire n. 6720 del 22-03-2005 L'intervento riguarda la trasformazione di un immobile, recentemente ristrutturato, da civile abitazione ad attività ricettiva extra alberghiera (casa appartamento per vacanze).

Dati precedenti relativi ai corpi: D - E - F - G

Opifici [D1] sito in Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Loc. Castelluccio,

Numero pratica: 378

Intestazione: omissis.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione e di consegna il loc. Castelluccio.

Oggetto: Comunicazione

Presentazione in data 01/08/2013 al n. di prot. 378

Rilascio in data 05/06/2015

NOTE: Segue variante alla SCIA 378 in data 29-08-2013 con protocollo 11455 relativa al posizionamento della cabina.

Dati precedenti relativi ai corpi: N

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività` agricola [D10]

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amelia, non sono emersi documenti relativi alla particella 95.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attività` agricola

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amelia, non sono emersi documenti relativi alla particella 94.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Fabbricati collabenti [F2]

Note sulla conformità edilizia: Essendo fabbricati presenti nella mappa d'impianto non è necessario alcun titolo edilizio

Dati precedenti relativi ai corpi: H - I

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n. 413 del 4.6.1993 e DPGR n. 336 del 26.6.1998
Zona omogenea:	Zona "E3": aree agricole ad edificabilità limitata e Zona "E2": aree boschive
Norme tecniche di attuazione:	"E3": aree agricole ad edificabilità limitata. a) In queste aree per gli interventi edificatori ai fini abitativi restano ferme le disposizioni contenute nei punti "b", "c", "d", del precedente art. 40, ad eccezione delle norme sugli asservimenti e dell'indice di fabbricabilità per le residenze che per questa zona sarà: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,007 mc/mq. b) Gli interventi edificatori esclusivamente a carattere produttivo (costruzioni adibite alla conservazione ed alla trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti industriali) saranno soggetti alle stesse disposizioni contenute nei punti "e", "f", "g", del precedente art. 40, esclusa la superficie minima di intervento che è di 50.000 mq. c) Gli asservimenti possono essere richiesti nei confronti dei terreni altrui solo nel caso in cui il richiedente abbia in proprietà una superficie minima di cinque ettari. Tale limitazione non si applica per ristrutturazioni ed ampliamenti degli immobili esistenti alla data di adozione della presente

variante. d) In queste zone è fatto divieto: - di aprire nuove attività produttive che non siano strettamente legate al ciclo produttivo dell'azienda agricola; - aprire nuove cave; - localizzarvi discariche.

Zone "E2": aree boschive. Ricadono in queste aree tutte le superfici coperte da boschi, insieme a quelle in cui il bosco è stato parzialmente o totalmente distrutto da incendi, così come individuato dalle tavole allegate alle presenti norme. a) In tali aree sono consentiti: - ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati destinati ad uso residenziale ai sensi della L.R. n. 53/74 con le limitazioni di cui all'art. 8 comma secondo e terzo della stessa legge; - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo; 32 - recinzioni che non comportino opere murarie e di ancoraggio stabile e che comunque siano subordinate a piani di forestazione o inserite nell'ambito di interventi a carattere zootecnico; in ogni caso la recinzione di aree boschive deve essere autorizzata previa apposita e motivata delibera del Consiglio Comunale; - interventi diretti alla realizzazione di impianti e servizi necessari alla silvicoltura o per una sua migliore utilizzazione e valorizzazione, volti a realizzare le previsioni degli art. 5 e 6 delle N.T.A. della L.R. 52/83; anche in questo caso è necessario subordinare gli interventi di cui sopra ad una apposita e motivata Delibera Consiliare. Per questi interventi l'edificazione è regolata dai seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,001 mc/mq - altezza massima (h) = 5 m - distanza minima dai fabbricati (Df) = 10 m - distacco minimo dai confini (Dc) = 5 m b) Sono invece vietati: - qualsiasi nuovo intervento edificatorio e di tipo di recinzione che non ricada nei casi previsti nel precedente punto "a"; - aprire nuove cave; -localizzarvi discariche.

Dati precedenti relativi all'intero lotto.

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A**

La costruzione risulta costituita da un solo piano di forma rettangolare 18x50 ml con struttura portante del tipo a Portale; copertura in pannelli multistrato tipo sandwich sorretta con profili presso piegati a freddo tipo omega collegati alla trave portante mediante giunti bullonati. Nei riguardi delle opere in c.a. la costruzione presenta: fondazioni perimetrali su pali collegati da trave continua, strutture portanti costituite

da pilastri, arcarecci profilo laminati a freddo a sezione aperta 120x80x25x2,5 spessore 25/10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ommissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002 - 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 71 del foglio 125; ha un'altezza utile interna di circa m. 5,60

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni.

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fienile	sup reale netta	900,00	1,00	900,00
		900,00		900,00

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **B**

La costruzione risulta costituita da una tettoia a due falde a pianta rettangolare 55 x 18 metri (particella 72). Copertura in pannelli multistrato tipo sandwich sorretta con profili presso piegati a freddo tipo omega collegati alla trave portante mediante giunti bullonati. Nei riguardi delle opere in c.a. la costruzione presenta: fondazioni perimetrali su pali collegati da trave continua, strutture portanti costituite da pilastri e travi portanti con IPE 330 e IPE 300, arcarecci profilo laminati a freddo a sezione aperta 120x60x30 in Fe B430 spessore 30/10. La stalla ha dei box esterni, divisi in 5 settori ciascuno, di cui uno completamente all'aperto e l'altro coperto con una tettoia (particella 95) delle dimensioni di 55 x 7 ml con un'altezza massima di 3,50 ml. Riguardo la particella 95, in seguito all'accesso alla documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di Amelia, non è emerso alcun tipo di documento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.375,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002 - 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72/95 del foglio 125; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20 - 3,50.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2002

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
stalla (particella 72)	sup reale netta	990,00	1,00	990,00
Box coperto (particella 95)	sup reale netta	385,00	1,00	385,00
		1.375,00		1.375,00

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

Riguardo il presente fabbricato, particella 94, non è emerso alcun tipo di documento in seguito all'accesso alla documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di Amelia. Come specificato nella parte "criteri e fonti"

tale fabbricato si può definire un ricovero con sola copertura e senza tamponature laterali che da un punto di vista strutturale, seppur con dimensioni diverse, è assimilabile, per costi di costruzione a nuovo, al fienile. Presenta una falda di copertura laterale, larga 3 metri, come prosecuzione della tettoia del corpo principale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **495,00**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 94 del foglio 125; ha un'altezza utile interna di circa m.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2002

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stalla aperta senza tamponature	sup reale netta	360,00	1,00	360,00
tettoia a sbalzo	sup reale netta	135,00	1,00	135,00
		495,00		495,00

Descrizione: Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] di cui al punto D

Il corpo in questione è un locale destinato ad attività sportiva per i fruitori degli appartamenti del casale Patassa. Attualmente si presenta come un ampio spazio non attrezzato ubicato al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,83**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 6 della particella 146 del foglio 126; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: in buono stato strutturale e in stato di manutenzione mediocre.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **non viste** materiale: **c.a.**

Solai

tipologia: **orditure lignee e piannelle in cotto** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **mattoni forati in laterizio per le tramezzature interne**

seminterrato

Condizioni generali dell'immobile: in stato strutturale buono e in stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: non viste materiale: c.a.
Solai	tipologia: orditure lignee e pannelle in cotto condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mattoni forati in laterizio per le tramezzature interne condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro e vetro condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: calcestruzzo armato rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres, cotto condizioni: buone

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2004

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoconvettori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nei sopralluoghi effettuati sono state misurate le superfici nette calpestabili, pertanto si ritiene necessario aumentare tale valore del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino seminterrato	sup reale netta	79,62	1,00	79,62
		79,62		79,62

Descrizione: **Fabbricati per attività agricola [D10]** di cui al punto **F**

Il presente corpo è costituito da 6 appartamenti di piccole - medie dimensioni che si sviluppano su 3 piani (T - 1 - 2) aventi come accessorio una piscina di dimensioni 12 x 6.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **374,39**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 15 della particella 146 del foglio 126; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: gli appartamenti e l'intera struttura si presentano in buone condizioni seppur da tempo inutilizzati.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non viste materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: orditure lignee e pannelle in cotto condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente singola e doppia materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole e coppi alla romana condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchetti di laterizio rivestimento: intonaco tintecciato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres, cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: gres - cotto condizioni: buone

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2004

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nei sopralluoghi effettuati sono state misurate le superfici nette calpestabili, pertanto si ritiene necessario aumentare tale valore del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Per quanto riguarda i portici ed i balconi coperti il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare l'incidenza del 35% sulla superficie misurata rispetto alla superficie commerciale posta pari a 100.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Casa vacanza	sup reale netta	374,39	1,00	374,39
		374,39		374,39

Accessori

F1. piscina

Sviluppa una superficie complessiva di 72 mq

Valore a corpo: € 20000

Note: Il valore a nuovo si aggira intorno ai 40000,00 euro, considerando che la stessa ha un'età di circa 20 anni, si applica un coefficiente di riduzione dello 0,5 ottenendo un valore a corpo, comprensivo di locale tecnico e serbatoi, pari a 20000,00 euro.

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **G**

L'immobile consiste in un appartamento con annesso terreno di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ommissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 2.332,76** di cui 47,76 superficie di sedime e 2285 area di pertinenza.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 130 del foglio 127; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 4,00

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

Condizioni generali dell'immobile: lo stabile si trova in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Fondazioni

tipologia: **non viste** materiale: **c.a.**

Solai

tipologia: **orditure lignee e pannelle in cotto** condizioni: **buone**

Strutture verticali

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

Travi

materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta battente singola e doppia** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **tegole e coppi alla romana** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **blocchetti di laterizio** rivestimento: **intonaco tinteggiato**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres, cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone****Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2004

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nei sopralluoghi effettuati sono state misurate le superfici nette calpestabili, pertanto si ritiene necessario aumentare tale valore del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Per quanto riguarda il portico il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare l'incidenza del 35% sulla superficie misurata rispetto alla superficie commerciale posta pari a 100. L'area di pertinenza è valutata pari al 2% del valore del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Casa vacanze	sup reale netta	47,76	1,00	47,76
Area di pertinenza	sup reale netta	2.285,00	1,00	2.285,00
		2.332,76		2.332,76

Descrizione: di cui al punto H

Prendendo in considerazione il corpo H, visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia, si può notare come i ruderi si presentano in condizioni che non consentono minimamente di poter risalire alla destinazione d'uso iniziale e alla relativa consistenza (cubatura) a ciò si deve aggiungere che tale corpo è, a parere del sottoscritto, privo di appetibilità in quanto dislocato in una posizione difficilmente raggiungibile. Per tale motivo non ci sono le condizioni per poter attribuire un valore al corpo in questione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Descrizione: di cui al punto I

Riguardo il corpo I, più facilmente raggiungibile ed ubicato in discreta posizione rispetto all'intero corpo di

azienda, si può ipotizzare un potenziale recupero; i fabbricati erano presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva 1320 mc circa e 300 mc di ampliamento

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 136 del foglio 127; ha un'altezza utile interna di circa m. 6

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

Stato di manutenzione generale: collabente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto risultano colonizzati da una folta vegetazione e versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 45,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 20,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono 45,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volumetria di ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
volume presente	volume reale	360,00	1,00	360,00
volume presente	volume reale	960,00	1,00	960,00
		1.620,00		1.620,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto L

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il corpo è costituito da un impianto fotovoltaico a terra di circa 49 kWp che insiste su una particella catastale di circa 850 mq. Riguardo la valutazione dell'impianto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il costo di costruzione a nuovo deprezzato. Il deprezzamento è a carico della vetustà tecnologica e dell'invecchiamento con conseguente decadimento di potenza. L'impianto in questione è stato realizzato e allacciato nel 2007, i 17 anni trascorsi, rispetto ad una vita media di un impianto fotovoltaico di circa 25 anni, indicano al sottoscritto di utilizzare un coefficiente di deprezzamento di 0,35 a causa

dell'invecchiamento fisico dell'impianto con usura dei componenti e conseguente calo delle prestazioni e a causa della perdita di valore e di efficienza economica subita dal bene per effetto della comparsa sul mercato di nuovi prodotti tecnicamente più perfezionati e competitivi. Solitamente trascorsi periodi così lunghi, sarebbe necessario un revamping fotovoltaico che prevede la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, con lo scopo di migliorarne l'efficienza. Si tratta di una sorta di "ristrutturazione" che serve a riportare le prestazioni del sistema fotovoltaico a un buon livello, se non alle prestazioni iniziali.

Tale coefficiente di invecchiamento è da applicare al costo a nuovo stimato pari a 1800 euro/kW, valore dedotto da una ricerca di mercato, per cui il valore attuale per kWp a nuovo deprezzato risulta essere pari a 630,00 euro. Per quanto sopra riportato il valore stimato del corpo è pari a 630,00 euro/kWp x 49 kWp = 30870,00 euro.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **M**

Si tratta di una cabina elettrica di dimensioni 7,40 x 2,50, non è nota con certezza l'epoca di installazione ma presumibilmente antecedente al 2009. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere a parte della cabina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **N**

Si tratta di una cabina elettrica di dimensioni 6,70 x 2,50 modello DG2092. Non è stato possibile accedere alla cabina in quanto in gestione all'ENEL.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Il lotto è costituito da 106 appezzamenti (particelle) di terreno agricolo con le seguenti qualità colturali CATASTALI: bosco misto per 956750 mq, seminativo per 640533 mq, vigneto per 193828 mq, pascolo arborato per 54642 mq, uliveto per 46893 mq, pascolo per 22662 mq, bosco alto per 9518 mq, pascolo cespugliato per 4560 mq, area rurale per 50 mq per un totale di 1929436 mq pari a 192 ettari 94 are 36

centiare. La morfologia del luogo vede la presenza di zone collinari di media acclività alternate a zone pianeggianti, il suolo sembra risultare di medio impasto. Le particelle sono tra di loro prevalentemente contigue tanto da poter affermare che il corpo aziendale è ben accorpato. I vigneti e buona parte degli olivi presentano sesti d'impianto specializzati e buona classe di produttività. La parte boschiva è in prevalenza costituita da essenze quali cerro, leccio, roverella, carpino e orniello. Le classi catastali attribuite agli appezzamenti sono di media produttività. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, ha effettuato un riscontro con GIS attraverso fotogrammetria e verifiche in campo per rilevare i reali usi del suolo in termini qualitativi e quantitativi in modo da verificare l'esistenza di eventuali scostamenti dai dati catastali che potrebbero comportare significative variazioni di valore nella stima finale. Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente; la stima di valore del corpo O è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.929.436**

La superficie complessiva di tutte le particelle risulta di forma regolare ed accorpata, l'orografia è collinare con tratti pianeggianti; la tessitura è prevalentemente di medio impasto.

Le colture erbacee sono costituite da seminativi, le colture arboree sono oliveti e vigneti.

Buona parte della superficie è occupata da boschi.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si fa riferimento alle qualità colturali in essere.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco 0-10 anni	sup reale netta	113.835,00	1,00	113.835,00
bosco 11-15 anni	sup reale netta	135.841,00	1,00	135.841,00
bosco 16-22 anni	sup reale netta	96.367,00	1,00	96.367,00
bosco 22-38 anni	sup reale netta	153.074,00	1,00	153.074,00
bosco oltre 38 anni	sup reale netta	109.905,00	1,00	109.905,00
fustaia	sup reale netta	422.940,00	1,00	422.940,00
pascolo	sup reale netta	46.007,00	1,00	46.007,00
pascolo arborato	sup reale netta	47.724,00	1,00	47.724,00
seminativo	sup reale netta	481.200,00	1,00	481.200,00
incolto	sup reale netta	1.149,00	1,00	1.149,00
oliveto	sup reale netta	41.112,00	1,00	41.112,00
vigneto	sup reale netta	280.282,00	1,00	280.282,00
		1.929.436,00		1.929.436,00

B. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

B.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituito da 106 appezzamenti di terreno agricolo (corpo O) con qualità colturali diverse e da 13 immobili censiti al catasto fabbricati con diversa destinazione d'uso (corpi da A a N) di cui alcuni collabenti. Data la buona contiguità dei terreni e la presenza di fabbricati finalizzati alla produttività aziendale, il sottoscritto reputa adeguato costituire un unico lotto di vendita. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è applicabile alla tipologia di beni per i

quali esiste disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite di beni simili ubicati nelle medesime zone che il mercato immobiliare mette a disposizione. I parametri tecnici presi in considerazione sono, per i fabbricati, il metro quadrato e il metro cubo mentre, per i terreni, la superficie espressa in metri quadrati. La comparazione, oltre a considerare il parametro tecnico scelto, è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per i fabbricati, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza mentre per i terreni vengono prese in considerazione caratteristiche quali la giacitura, la forma, l'esposizione, l'accessibilità e naturalmente la tipologia colturale. Nel caso di beni da stimare per i quali la comparazione non fosse possibile, in quanto non sono reperibili un numero adeguato di transazioni di compravendita per beni simili, si utilizza il più probabile valore di costo di costruzione a nuovo deprezzato. Nel caso dei fabbricati diruti si prende in considerazione il valore della cubatura disponibile stimata al netto dei costi di demolizione e

smaltimento e, se tali fabbricati erano adibiti ad uso abitativo, il valore dell'eventuale ampliamento di 100 mq di SUC (superficie utile coperta) equivalenti a 300 mc ciascuno, come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1, in quanto si è in presenza di fabbricati edificati antecedentemente al 1997 in zona agricola. Nel presente lotto rientrano i seguenti corpi con relative destinazioni d'uso:

- A: fienile (D/10)
- B e C: stalle (D/10)
- D: locale ad uso sportivo, palestra (C/4)
- E: magazzino (C/2)
- F - G: case vacanze per ricettività turistica (D/10), il corpo F comprende una piscina scoperta come accessorio.
- H - I: unità collabenti (F/2)-L: impianto fotovoltaico (D/1)
- M - N: cabine elettriche (D/1)
- O: terreni agricoli

Corpi A - B - C: si procede utilizzando il costo di costruzione a nuovo deprezzato. La consultazione di fonti relative al costo di costruzione di una stalla a stabulazione libera, della stessa tipologia di quella oggetto della presente stima (corpo B - particella 72), ha fatto emergere un costo di costruzione di circa 480,00 €/mq per SCS (superficie corpo stalla).

La seconda stalla (corpo C) come anche la particella 95 del corpo B si può definire un ricovero con sola copertura e senza tamponature laterali che da un punto di vista strutturale, seppur con dimensioni diverse, è assimilabile, per costi di costruzione a nuovo, al fienile (corpo A).

Per quanto concerne il costo di costruzione a nuovo di un fienile della stessa tipologia di quello oggetto della presente stima, i dati di mercato si attestano su valori di costo di circa 200,00 €/mq. Riferendosi sempre al corpo C, questo presenta una tettoia a sbalzo larga 3 metri per la quale si computa un costo di costruzione a nuovo di 100,00 €/mq. Tali costi vanno deprezzati tenendo conto dell'obsolescenza dovuta all'usura della struttura (invecchiamento fisico) e alla perdita di efficienza economica (invecchiamento tecnologico).

I fabbricati in questione, almeno per quelli dei quali si è potuta trovare documentazione, sono stati costruiti nel 2003, a tale epoca si possono far risalire anche gli altri viste le tipologie costruttive, per cui si applica un coefficiente di deprezzamento tabellare pari a 0,75 considerando un'età utile dei fabbricati di 50 anni. Scaturisce quindi che i valori, rispettivamente per la tipologia stalla, la tipologia fienile/ricovero animali e la tipologia tettoia a sbalzo, si attestano rispettivamente a 360,00 €/mq, 150,00 €/mq e 75,00 €/mq.

Corpi D - E - F - G: rappresentano fabbricati ristrutturati e costruiti per attività ricettiva. Il sottoscritto ritiene idoneo assimilare tali immobili a casali e ville con simile tipologia costruttiva e in condizioni ordinarie, ubicati nella stessa zona per i quali sono disponibili dati di mercato.

Si vuole evidenziare che gli immobili indicati con i corpi D, E e F costituiscono fisicamente un unico corpo di fabbrica usufruendo tutti della medesima corte, accatastata come bene comune non censibile al foglio 126 particella 146 sub.16, alla quale sono graffati. Si segnala che nel pignoramento la corte in questione non risulta essere stata inserita, ciò comporterà un deprezzamento degli immobili ed accessori con area di sedime sulla stessa corte.

I valori, riferiti alla superficie commerciale, sono stati reperiti dalle seguenti fonti:- borsino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni III trimestre 2024: valori compresi tra 850,00 €/mq e 1225,00 €/mq.- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: valori compresi tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq- agenzie immobiliari operanti nella zona: valori compresi tra 750,00 €/mq e 1380,00 €/mq- esperienze dirette di stima. A modesto parere dello scrivente, in considerazione della buona potenzialità che gli immobili potrebbero avere nell'ambito dell'attività aziendale, della particolare ubicazione molto apprezzabile per un'attività vacanziera a contatto con la natura anche se non facilmente raggiungibile e delle buone condizioni generali degli stabili, si ritiene opportuno prendere in considerazione il dato che scaturisce dalla media dei valori massimi delle tre forbici di valore sopra riportate.

Il più probabile valore di mercato che scaturisce è pari a 1168,33 €/mq di superficie commerciale. Nei sopralluoghi effettuati sono state misurate le superfici nette calpestabili,

pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1168,33 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1402,00 €/mq, tale valore è quindi applicato, in sede di calcolo, alla superficie netta.

Riguardo i corpi D - E, non essendo presente in tale zona un mercato consistente di compravendita riguardante tale tipologia di beni (C/4 e C/2), il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare l'incidenza percentuale di tali superfici con destinazione C/4 e C/2 rispetto alla superficie commerciale posta pari a 100 (sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI). Per portare un esempio se il valore della superficie commerciale è pari a 100 e l'incidenza della superficie di un balcone, rispetto alla commerciale è pari al 25% si potrà sostenere che il valore del balcone a mq sarà pari al 25% del valore a mq della superficie commerciale. Nel caso della presente perizia, il sottoscritto ritiene opportuno applicare questa modalità, tenendo conto delle percentuali di riduzione da attribuire alle destinazioni d'uso C/2 e C/4 rispetto al valore, precedentemente calcolato, di un mq commerciale pari a 1168,33 €.

I corpi D - E, seppur con destinazioni differenti, possono essere considerati alla stessa stregua di una taverna semi interrata non collegata direttamente al corpo F per la quale si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 1168,33 €, del 60% ottenendo un valore di 701,00 €/mq. Anche in questo caso sono state misurate le superfici nette calpestabili, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 701,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 841,20 €/mq, tale valore è quindi applicato, in sede di calcolo, alla superficie netta.

Corpi: H - I: rappresentano fabbricati collabenti; già presenti nelle mappe d'impianto. Da un punto di vista estimativo, a modesto parere del sottoscritto, i fabbricati aziendali agibili, ad oggi, possono essere considerati proporzionali alle normali esigenze del fondo, ne consegue che i fabbricati diruti sono eccedenti la normale dotazione. Nel caso di fabbricati eccedenti la dottrina estimativa distingue 4 diversi casi:

- a) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di una vantaggiosa utilizzazione aziendale e si stimano attraverso il costo di ricostruzione a nuovo deprezzato
- b) fabbricati potenzialmente utilizzabili ma che risultano attualmente inutilizzati ma possono essere trasformati in edifici utili
- c) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di un'utilizzazione extra agricola (alberghi, ristoranti) e si stimano attraverso la capitalizzazione del reddito
- d) fabbricati vetusti che si stimano in base al valore di demolizione ovvero valore dell'area agricola o della cubatura potenziale liberata dalla demolizione, diminuito delle spese di demolizione ed eventualmente aumentato del valore dei materiali di recupero (se presenti). Si procede con questa stima solo se si è in presenza di fabbricati ubicati in posizioni tali da poter avere, una volta riutilizzata la cubatura, un potenziale interesse economico. In alcuni casi tale valore potrebbe essere nullo o addirittura negativo.

Prendendo in considerazione il corpo H, visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia, si può notare come i ruderi si presentino in condizioni che non consentono minimamente di poter risalire alla destinazione d'uso iniziale e alla relativa consistenza (cubatura) a ciò si deve aggiungere che tale corpo è, a parere del sottoscritto, privo di appetibilità in quanto dislocato in una posizione difficilmente raggiungibile. Per tale motivo non ci sono le condizioni per poter attribuire un valore al corpo in questione.

Riguardo il corpo I, più facilmente raggiungibile ed ubicato in buona posizione rispetto all'intero corpo di azienda, si può ipotizzare un recupero; i fabbricati erano presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso

di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà di effettuare rilievi completi degli edifici in quanto risultano colonizzati da una folta vegetazione e versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 45,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 20,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 45,00 euro/mc.

Corpo L: è costituito da un impianto fotovoltaico a terra di circa 49 kWp che insiste su una particella catastale di circa 850 mq. Riguardo la valutazione dell'impianto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il costo di costruzione a nuovo deprezzato. Il deprezzamento è a carico della vetustà tecnologica e dell'invecchiamento fisico con conseguente decadimento di potenza. L'impianto in questione è stato realizzato e allacciato nel 2007, i 18 anni trascorsi, rispetto ad una vita media di un impianto fotovoltaico di circa 25 anni, indicano al sottoscritto di utilizzare un coefficiente di deprezzamento di 0,35 a causa dell'invecchiamento fisico dell'impianto con usura dei componenti e conseguente calo delle prestazioni e a causa della perdita di valore e di efficienza economica subita dal bene per effetto della comparsa sul mercato di nuovi prodotti tecnicamente più perfezionati e competitivi. Solitamente trascorsi periodi così lunghi, sarebbe necessario un revamping fotovoltaico che prevede la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, con lo scopo di migliorarne l'efficienza. Si tratta di una sorta di "ristrutturazione" che serve a riportare le prestazioni del sistema fotovoltaico a un buon livello, se non alle prestazioni iniziali. Tale coefficiente di invecchiamento è da applicare al costo a nuovo stimato pari a 1800 euro/kWp, valore dedotto da una ricerca di mercato, per cui il valore attuale per kWp a nuovo deprezzato risulta essere pari a 630,00 euro.

Corpi M - N: consistono in due cabine elettriche di cui una, non essendo ispezionabile si presume che sia a servizio esclusivo di Enel (corpo N) ed utilizzata probabilmente come nodo di diramazione e l'altra a servizio di un impianto a biomasse installato in passato (corpo M) dotata di impiantistica nelle due sezioni ispezionabili da parte dell'azienda e visitate dal sottoscritto.

In merito alla valutazione di tali impianti tecnologici si applica lo stesso aspetto economico di stima applicato all'impianto fotovoltaico, ovvero il costo di costruzione a nuovo deprezzato.

Una cabina, della quale non si conosce l'epoca di installazione, è indicata nella presente perizia con il corpo M e censita al foglio 128 particella 215 del Comune di Amelia. La seconda cabina, indicata con il corpo N e censita al foglio 128 particella 217 del Comune di Amelia, è stata installata nel 2013. Da una ricerca di mercato si desume che il costo a nuovo della cabina, modello DG 2092, di media tensione è di circa 20000,00 euro per la sola struttura, le stesse, se attrezzate, arrivano ad un costo che va da 50.000,00 a 80.000,00 euro.

Corpo O: Il corpo è costituito da 106 appezzamenti (particelle) di terreno agricolo CATASTALMENTE con le seguenti qualità: bosco misto per 956750 mq, seminativo per 640533 mq, vigneto per 193828 mq, pascolo arborato per 54642 mq, uliveto per 46893 mq, pascolo per 22662 mq, bosco alto per 9518 mq, pascolo cespugliato per 4560 mq, area rurale per 50 mq per un totale di 1929436 mq pari a 192 ettari 94 are 36 centiare.

Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per vendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare, da esperienze dirette di stima dello scrivente e dai valori agricoli riportati nel supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 7 del 7 febbraio 2024. Per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica.

Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il reale uso del suolo al momento della stima, ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati e all'interpretazione delle foto aeree che coprono il

periodo 1988 - estate 2023, relative all'intera azienda e desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo).

Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente, la stima di valore del corpo O è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. E' stata interpellata anche l'AFOR (Agenzia Forestale Regionale) in merito alla domande di taglio inoltrate che interessano i boschi oggetto di pignoramento. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali (si utilizza il modello 13T-mod.26 Agenzia delle Entrate).

Gli appezzamenti omogenei per qualità colturale risultano quindi essere i seguenti: bosco misto, fustaia, pascolo, pascolo arborato, seminativo, uliveto, vigneto ed incolto. Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq per i terreni oggetto di stima, secondo la ripartizione in appezzamenti omogenei, di cui sopra, come riportato di seguito:- bosco misto: l'essenza prevalente è il cerro, a questo si aggiungono leccio, roverella, carpino e orniello.

L'accesso alle superfici boschive è complessivamente buona e la giacitura mai troppo acclive. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere la superficie boschiva, ed il conseguente valore di stima, in base all'età rispetto al turno di taglio.

Tali deduzioni sono state possibili attraverso sopralluoghi, misurazioni al GIS ed analisi dei voli e foto aeree desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo) che coprono il periodo 1988 - estate 2023. Sono state rilevate diverse classi cronologiche di età a ciascuna delle quali è stato attribuito un valore di stima:

- bosco 0-10 anni valore di 0,20 €/mq, 11-15 anni 0,30 €/mq, 16-22 anni 0,34 €/mq, 23-38 anni 0,38 €/mq, oltre i 38 anni 0,42 €/mq.
- fustaia: è stata rilevata un'ampia superficie di bosco ad alto fusto al quale è stato attribuito un valore di 0,40 €/mq
- pascolo: 0,40 €/mq
- pascolo arborato: 0,30 €/mq
- seminativo: i terreni classificati come seminativi risultano con giaciture da pianeggiante a mediamente acclivi, la classe catastale è prevalentemente di media produttività, il valore attribuito dal sottoscritto è pari a 1,4 €/mq
- incolto: 0,2 €/mq
- uliveto: gli uliveti sono in produzione e sono caratterizzati da una ottima accessibilità, il sesto d'impianto è specializzato, la classe catastale riferita alla produttività è alta. Tali caratteristiche inducono il sottoscritto ad attribuire un valore 2,20 €/mq.
- vigneto: i vigneti si presentano in ottimo stato di coltivazione, disposti su particelle di forma regolare e facilmente accessibili, la classe catastale riferita alla produttività è alta Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore di 2,75 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di del Comune di Amelia; - Agenzie immobiliari: Immobiliare Amerina, Casa Tua, Central Real Estate, Real Casa Italy, Umbria Immobiliare, Vision Re.- Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Altre fonti di informazione: - Borsino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni III trimestre 2024- Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 07/02/2024: Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023- Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 07/02/2024: 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 2024.-

Reg. (UE) n. 2115/2021. PSP 2023/2027 - Complemento di Sviluppo Rurale per l'Umbria (CSR). Approvazione avviso pubblico intervento SRD 01- Investimenti produttivi agricoli per la

competitività delle aziende agricole. ALLEGATO A alla D.D. 4345/2023 AGGIORNAMENTO DELLA TABELLA RELATIVA AI VALORI UNITARI MASSIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RAGIONEVOLEZZA DELLA SPESA DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI (INVESTIMENTI NELLE AZIENDE AGRICOLE).-

Agenzia Regionale Forestale- Fondazione CRPA Studi Ricerche- Stime ed esperienze dirette dello scrivente.

- T-Green, Sorgenia, Progema Energia, Fotovoltaico Norditalia, Edison (per fotovoltaico)- Phase S.r.l., Emme.A, Bestefa, Genera (per cabine elettriche), Cecab-Edilnet-S. Amicabile.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fienile	900,00	€ 150,00	€ 135.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.000,00
Valore corpo	€ 135.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.000,00

B. Fabbricati per attività` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 414.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
stalla (particella 72)	990,00	€ 360,00	€ 356.400,00
Box coperto (particella 95)	385,00	€ 150,00	€ 57.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 414.150,00
Valore corpo	€ 414.150,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 414.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 414.150,00

C. Fabbricati per attività` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stalla aperta senza tamponature	360,00	€ 150,00	€ 54.000,00
tettoia a sbalzo	135,00	€ 75,00	€ 10.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.125,00
Valore corpo	€ 64.125,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.125,00

D. Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.165,01.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale sportivo seminterrato	151,83	€ 841,20	€ 127.719,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.719,40
l'immobile non è dotato di area di pertinenza detrazione del 2.00%			€ -2.554,39
Valore corpo			€ 125.165,01
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.165,01
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.165,01

E. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.636,82.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino seminterrato	79,62	€ 841,20	€ 66.976,34

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.976,34
l'immobile non è dotato di area di pertinenza detrazione del 2.00%			€ -1.339,53
Valore corpo			€ 65.636,82
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.636,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.636,82

F. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso piscina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 534.396,88.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Casa vacanza	374,39	€ 1.402,00	€ 524.894,78

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 524.894,78
l'immobile non è dotato di area di pertinenza detrazione del 2.00%			€ -10.497,90
Valore corpo			€ 514.396,88
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 534.396,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 534.396,88

G. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.102,02.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Casa vacanze	47,76	€ 1.402,00	€ 66.959,52
Area di pertinenza	2.285,00	€ 0,50	€ 1.142,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.102,02
Valore corpo			€ 68.102,02
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.102,02
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.102,02

H.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

I.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
volumetria di ampliamento	300,00	€ 45,00	€ 13.500,00
volumetria di ampliamento	360,00	€ 20,00	€ 7.200,00
volumetria di ampliamento	960,00	€ 20,00	€ 19.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.900,00
Valore corpo			€ 39.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.900,00

L. Opifici [D1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Corpo L: è costituito da un impianto fotovoltaico a terra di circa 49 kWp che insiste su una particella catastale di circa 850 mq. Riguardo la valutazione dell'impianto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il costo di costruzione a nuovo deprezzato. Il deprezzamento è a carico della vetustà tecnologica e dell'invecchiamento con conseguente decadimento di potenza. L'impianto in questione è stato realizzato e allacciato nel 2007, i 17 anni trascorsi, rispetto ad una vita media di un impianto fotovoltaico di circa 25 anni, indicano al sottoscritto di utilizzare un coefficiente di deprezzamento di 0,35 a causa dell'invecchiamento fisico dell'impianto con usura dei componenti e conseguente calo delle prestazioni e a causa della perdita di valore e di efficienza economica subita dal bene per effetto della comparsa sul mercato di nuovi prodotti tecnicamente più perfezionati e competitivi. Solitamente trascorsi periodi così lunghi, sarebbe necessario un revamping fotovoltaico che prevede la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, con lo scopo di migliorarne l'efficienza. Si tratta di una sorta di "ristrutturazione" che serve a riportare le prestazioni del sistema fotovoltaico a un buon livello, se non alle prestazioni iniziali. Tale coefficiente di invecchiamento è da applicare al costo a nuovo stimato pari a 1800 euro/kW, valore dedotto da una ricerca di mercato, per cui il valore attuale per kWp a nuovo deprezzato risulta essere pari a 630,00 euro. Per quanto sopra riportato il valore stimato del corpo è pari a 630,00 euro/kWp x 49 kWp = 30870,00 euro

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 30.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.870,00

M. Opifici [D1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

La valutazione del presente immobile avviene attraverso una stima basata sul valore a nuovo deprezzato. Da ricerche di mercato è emerso che il costo a nuovo di una cabina della stessa tipologia di quella in oggetto si attesta intorno ai 20.000,00. La parte di cabina, a cui ha libero accesso l'azienda, contiene un trasformatore, un pannello di media tensione ed un power center di un valore complessivo a nuovo di circa 53000,00 euro. Il valore totale a nuovo si attesta quindi intorno a 73000,00 euro. Considerando l'invecchiamento strutturale e tecnologico, si reputa necessario applicare un coefficiente di riduzione al costo a nuovo di 0,60 ottenendo un valore di 43.800,00 euro.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 43.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.800,00

N. Opifici [D1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

La valutazione del presente immobile avviene attraverso una stima basata sul valore a nuovo deprezzato. Da ricerche di mercato è emerso che il costo a nuovo di una cabina della stessa tipologia di quella in oggetto si attesta intorno ai 20.000,00. Presupponendo un'età utile del fabbricato di 50 anni, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 15% ottenendo un valore a nuovo deprezzato pari a 17000,00 euro

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

O. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.937.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco 0-10 anni	113.835,00	€ 0,20	€ 22.767,00
bosco 11-15 anni	135.841,00	€ 0,30	€ 40.752,30
bosco 16-22 anni	96.367,00	€ 0,34	€ 32.764,78
bosco 22-38 anni	153.074,00	€ 0,38	€ 58.168,12
bosco oltre 38 anni	109.905,00	€ 0,42	€ 46.160,10
fustaia	422.940,00	€ 0,40	€ 169.176,00
pascolo	46.007,00	€ 0,40	€ 18.402,80
pascolo arborato	47.724,00	€ 0,30	€ 14.317,20
seminativo	481.200,00	€ 1,40	€ 673.680,00
incolto	1.149,00	€ 0,20	€ 229,80
oliveto	41.112,00	€ 2,20	€ 90.446,40
vigneto	280.282,00	€ 2,75	€ 770.775,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.937.640,00
Valore corpo			€ 1.937.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.937.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.937.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
----	----------	------------------	---------------	------------------

			medio ponderale	quota
A	Fabbricati per attività agricole [D10]	900,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
B	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.375,00	€ 414.150,00	€ 414.150,00
C	Fabbricati per attività agricole [D10]	495,00	€ 64.125,00	€ 64.125,00
D	Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]	151,83	€ 125.165,01	€ 125.165,01
E	Magazzini e locali di deposito [C2]	79,62	€ 65.636,82	€ 65.636,82
F	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso piscina	374,39	€ 534.396,88	€ 534.396,88
G	Fabbricati per attività agricole [D10]	2.332,76	€ 68.102,02	€ 68.102,02
H		0,00	€ 0,00	€ 0,00
I		1.620,00	€ 39.900,00	€ 39.900,00
L	Opifici [D1]	0,00	€ 30.870,00	€ 30.870,00
M	Opifici [D1]	0,00	€ 43.800,00	€ 43.800,00
N	Opifici [D1]	0,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
O	agricolo	1.929.436,00	€ 1.937.640,00	€ 1.937.640,00
TOT.			€ 3.475.785,73	

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%) € 521.367,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.954.417,87

Beni in Narni (TR)

Località/Frazione Loc. Casacce
Strada vicinale San Liberato

Lotto: 002 - terreni e fabbricati

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione è sostituita da un certificato notarile nel quale non è riportata la provenienza delle particelle 55(ex30) catasto fabbricati e 84(ex18) catasto terreni, del foglio 116; il sottoscritto ha provveduto a contattare il notaio che ha confermato essere

stata una mera dimenticanza inoltrando al sottoscritto la nota dell'atto (atto del 03-02-2001 rep.107902) di vendita che comprova la presenza della particella in questione.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? I titoli sono trascritti. Dalla certificazione notarile si evince che l'atto di fusione del 27-04-2011 rep. 7191 non risultava essere stato trascritto; il sottoscritto ha provveduto ad estrarre l'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/02/2025, dal quale si evince che l'atto sopra riportato risulta essere stato trascritto in data 02-04-2024 registro particolare 2737 registro generale 3582.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Podere Santa Sofia, Strada di Citerna, 3

Note: Fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessun

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 116, particella 55, comune Narni, categoria F/2

Derivante da: Strada di Citerna n.3 Variazione toponomastica del 16/03/2007 Pratica n.TR0066880 in atti dal 16/03/2007 Variazione di toponomastica (n.1316.1/2007).

Identificativo corpo: B.

terreno agricolo sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Loc. Casacce, Strada di Castelluccio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 1, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14369, reddito dominicale: € 55,66, reddito agrario: € 48,24

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 1, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 831, reddito dominicale: € 1,29, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 2, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 4,90, reddito agrario: € 2,45

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 3, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11010, reddito dominicale: € 42,65, reddito agrario: € 36,96

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 4, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 62250, reddito dominicale: € 369,72, reddito agrario: € 321,49

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 5, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 133400, reddito dominicale: € 206,69, reddito agrario: € 41,34

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 6, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8920, reddito dominicale: € 34,55, reddito agrario: € 29,94

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 7, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6830, reddito dominicale: € 26,46, reddito agrario: € 22,93

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 8, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 38800, reddito dominicale: € 340,65, reddito agrario: € 260,50

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 9, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 23870, reddito dominicale: € 209,57, reddito agrario: € 160,26

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 10, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 40000, reddito dominicale: € 61,97, reddito agrario: € 12,39

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 13, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 5390, reddito dominicale: € 8,35, reddito agrario: € 1,67

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 72 [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO (MI)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 14, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 302391, reddito dominicale: € 468,52, reddito

agrario: € 93,70

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 19 / f 98 p 20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 14, subalterno AB, qualità pascolo , classe 1, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 19 / f 98 p 20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 15, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 13000, reddito dominicale: € 77,21, reddito agrario: € 67,14

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 15, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4270, reddito dominicale: € 5,51, reddito agrario: € 2,21

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 16, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 10,33

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 65 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 16, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1460, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 0,75

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 65 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 17, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 12536, reddito dominicale: € 38,85, reddito agrario: € 19,42

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 65 omissis con sede in AMELIA (TR) - f 133 p 257

FONDAZIONE INNOVARCI ETS con sede in FOLIGNO (PG) f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 17, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 3744, reddito dominicale: € 5,80, reddito agrario: € 2,90

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 65 omissis con sede in AMELIA (TR) - f 133 p 257

FONDAZIONE INNOVARCI ETS con sede in FOLIGNO (PG) f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 33, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5620, reddito dominicale: € 49,34, reddito agrario: € 37,73

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 34, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 35, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 58, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,39

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 36, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,54

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 37, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2780, reddito dominicale: € 24,41, reddito agrario: € 18,66

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 79, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,39

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 83, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,27

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 84, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 28030, reddito dominicale: € 152,00, reddito agrario: € 130,29

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 92 INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) - SAN PELLEGRINO S.R.L. con sede in NARNI (TR) - f 116 p 65, 90 omissis con sede in AMELIA (TR) - f 116 p 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 92 INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) - SAN PELLEGRINO S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 102, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1444, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 102, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 266, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 103, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 104, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 174, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,58

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 104, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1266, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 0,39

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 105, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 105, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 131, particella 5, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 5770, reddito dominicale: € 50,66, reddito agrario: € 38,74

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 131 p 2 [REDACTED] - f 132 p 799 omissis con sede in AMELIA (TR) - 132 p 800 INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) - SAN PELLEGRINO S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 131, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 304, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,02

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 131 p 2 [REDACTED] - f 131 p 94, 127 [REDACTED] nato a [REDACTED]

██████████ - f 132 p 799 omissis con sede in AMELIA (TR) f 132 p 800 INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) - SAN PELLEGRINO S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 131, particella 6, subalterno AB, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 7026, reddito dominicale: € 61,69, reddito agrario: € 47,17

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 2, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 7000, reddito dominicale: € 41,57, reddito agrario: € 36,15

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 442, 799 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 5, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 47710, reddito dominicale: € 61,00, reddito agrario: € 12,62

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - f 132 p 1,7, 175, 443 omissis con sede in AMELIA (TR) - Strada vicinale Casacce

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 6, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 1120, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - f 132 p 175,442,443, 444 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 8, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 8430, reddito dominicale: € 13,06, reddito agrario: € 6,53

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - Strada vicinale Casacce

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 9, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3220, reddito dominicale: € 15,80, reddito agrario: € 8,31

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - Strada vicinale Casacce

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 10, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 15240, reddito dominicale: € 82,64, reddito agrario: € 43,29

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: -stessa proprietà - f 132 p 668 ██████████ -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 11, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 13570, reddito dominicale: € 73,59, reddito agrario: € 38,55

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 17, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 244, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 664 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 17, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1896, reddito dominicale: € 2,94, reddito agrario: € 0,59

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 664 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 27, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 13820, reddito dominicale: € 74,94, reddito agrario: € 39,26

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p24 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 71, subalterno AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 5,94, reddito agrario: € 5,16

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 71, subalterno AB, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 100, subalterno AA, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 4,42, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 100, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,30

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 176, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 2950, reddito dominicale: € 4,57, reddito agrario: € 0,91

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 664 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 253, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 37, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario:

€ 0,12

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 13, 664 omissis con sede in AMELIA (TR) - Strada vicinale Casacce**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 253, subalterno AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 37923, reddito dominicale: € 48,96, reddito agrario: € 7,83Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 13, 664 omissis con sede in AMELIA (TR) - Strada vicinale Casacce**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 441, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 8840, reddito dominicale: € 43,37, reddito agrario: € 22,83Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 1, 442 omissis con sede in AMELIA (TR)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 445, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 0,34Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 13 omissis con sede in AMELIA (TR)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 446, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 0,64, reddito agrario: € 0,13Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 584, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 100470, reddito dominicale: € 155,67, reddito agrario: € 31,13Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 13,664 omissis con sede in AMELIA (TR) - f 132 p 586,587,635 f 116 p 72,73,76**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 590, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 587,637**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 591, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 53, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,18Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025Confini: - stessa proprietà - f 132 p 586,637**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 667, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 990, reddito dominicale: € 4,86, reddito agrario: € 2,56Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 666,668 [REDACTED]

[REDACTED] - Strada di San Liberato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 669, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 5430, reddito dominicale: € 8,41, reddito agrario: € 1,68

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 665,668 [REDACTED]

[REDACTED] - Strada di San Liberato -f 132 p 664

omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 670, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 665, 668 [REDACTED]

[REDACTED] - f 132 p 574 [REDACTED] con sede in

TERNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 1, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8100, reddito dominicale: € 43,92, reddito agrario: € 37,65

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 3 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 11, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 8170, reddito dominicale: € 12,66, reddito agrario: € 2,53

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 41, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 8,37, reddito agrario: € 7,25

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 3, 93 [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 216, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 990, reddito dominicale: € 5,37, reddito agrario: € 2,81

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 217, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 1,53

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà f 133 p 270 FONDAZIONE INNOVARCI ETS con sede in FOLIGNO (PG)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 220, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 840, reddito dominicale: € 4,56, reddito agrario: € 3,90

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 420 P.E.G. SERVIZI TURISTICI S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 286, qualità uliveto, classe

1, superficie catastale 3470, reddito dominicale: € 18,82, reddito agrario: € 9,86

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 287, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 1,53

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 270 FONDAZIONE INNOVARCI ETS con sede in FOLIGNO (PG)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 288, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 270 FONDAZIONE INNOVARCI ETS con sede in FOLIGNO (PG)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 297, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 7,05, reddito agrario: € 6,04

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 93, 241

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 297, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 93, 241

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 298, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,93

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 241, 242

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 298, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 133 p 241, 242

-f 133 p 179, 185 DEMANIO

PUBBLICO DELLO STATO - RAMO STRADE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 133, particella 429, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2355, reddito dominicale: € 12,77, reddito agrario: € 10,95

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà -f 133 p 381, 431 con sede in NARNI (TR) -f 133 p 179

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO STRADE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 116, particella 87, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 680, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,16

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 116 p 92 INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) - SAN PELLEGRINO S.R.L. con sede in NARNI (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 2, subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3760, reddito dominicale: € 14,56, reddito agrario: € 12,62

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 442, 799 omissis con sede in AMELIA (TR)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Narni, foglio 132, particella 18, qualità pascolo arborato, classe U, superficie catastale 10590, reddito dominicale: € 16,41, reddito agrario: € 8,20

Derivante da: vedere visura sintetica allegata aggiornata al 02-03-2025

Confini: - stessa proprietà - f 132 p 664 omissis con sede in AMELIA (TR) - f 132 p 447,448,574 con sede in TERNI (TR)

2. DESCRIZIONE GENERALE:

I terreni oggetto di pignoramento presentano giacitura prevalentemente collinare con tratti pianeggianti. Le qualità colturali catastali sono vigneto, uliveto, seminativo, seminativo arborato, pascoli di diverse tipologie; la restante parte di superficie è di tipo boschivo. Il terreno risulta essere di medio impasto anche se in alcune zone sono presenti suoli con tendenza limo-argillosa. Il lotto è costituito da 73 particelle censite al catasto terreni (corpo A) e da un fabbricato

collabente (corpo B). La superficie agricola risulta essere pari a 1110463 mq equivalenti a 111ettari 04 are 63 centiare. Il sottoscritto ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita, costituito dai lotti 1 e 2 della presente relazione, che comprende tutti i beni pignorati ricadenti nei comuni di Amelia e di Narni in quanto presentano complementarità, continuità fisica e fanno parte attualmente di un'unica attività aziendale

Caratteristiche zona: agricola, boschiva, residenziale normale

Area urbanistica: E1 usi agricole di salvaguardiaidologica - E2 usi agricoli di tutela paesistica

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Interporto Centro Italia Orte, polo Industriale Nera Montoro - San Liberato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, centri abitati, industriali

Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Sorgente della Morica.

Attrazioni storiche: Chiese e palazzi storici di Amelia, Narni ed Orte.

Principali collegamenti pubblici: Superstrada 10 km, Autostrada 10 km, Rete ferroviaria 12 km,

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Narni (TR), Strada di Citerna, 3

Occupato da dettaglio nelle note

Note: 1) Affitto n.67 fondo rustico, stipula 16/01/2023 (antecedente al pignoramento) scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2031 che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Narni (TR), Strada di Castelluccio

Occupato da dettaglio nelle note

Note: 1) Affitto n.67 fondo rustico, stipula 16/01/2023 scadenza 16/01/2031, registrato il 18/01/2031 (antecedente al pignoramento) che vede come locatore l'omissis e come conduttore l'omissis e nel quale ricadono i seguenti beni pignorati. - foglio 116 particelle 1 - 10 - 13 - 14 - 17 - 2 - 3 - 5 - 83 - 79 - 84 - 87 - 89 - 102 - 103 - 104 - 105 - foglio 132 particelle 10 - 17 - 176 - 18 - 253 - 27 - 441 - 445 - 446 - 5 - 584 - 590 - 591 - 6 - 667 - 669 - 670 - 8 - 9 - foglio 133 particelle 1 - 11 - 216 - 217 - 220 - 286 - 288 - 297 - 298 - 382 - 384 - 392 - 41 2) Contratto di sublocazione (S) e locazione (L) ad uso agricolo n.553 , stipula per il contratto di sublocazione 05/05/2017 (antecedente al pignoramento) scadenza 03/05/2029. Stipula per il contratto di locazione 04/05/2023 (antecedente al pignoramento) scadenza 03/05/2029, tale contratto vede come locatore l'omissis e come sub conduttore l'omissis; in quest'ultimo contratto ricadono anche i seguenti beni pignorati. - foglio 133 particella 287 3) Contratto di affitto di ramo di azienda, stipula 25/02/2022 e scadenza 24/02/2032 nel quale ricadono i seguenti beni pignorati. - foglio 133 particelle 416 - 417 - 428 - 429 Nel contratto di affitto di ramo di azienda sono ricompresi i seguenti contratti che includono beni pignorati. 3a) n. 4287 Locatore omissis, conduttore Az. [REDACTED] stipula 06/09/2021 scadenza 06/09/2028 - foglio 116 particelle 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 15 - 16 - 33 - 34 - 37 - foglio 131 particelle 5 - 6 - foglio 132 particelle 2 - 11 - 71 - foglio 133 particella 394

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:

In merito al punto 4.1.1 si allega alla presente perizia la ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio (98) - 116 mappale (17), (19) - 33, 37, (80), (90) superficie (mq) 8400. A rogito di Clericò Vincenzo in data 18/03/2013 ai nn. 26417/13822 iscritto/trascritto a in data 12/04/2013 ai nn. 4011/2669 ; Alla superficie sopra riportata si deve aggiungere la superficie di 13810 mq di particelle presenti nel vincolo ma non ricadenti nella procedura..

Dati precedenti relativi al corpo B

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 02/08/2011 ai nn. 24069/12185; Iscritto/trascritto a in data 16/08/2011 ai nn. 10159/6904; F. 116

p.lle 84, (90)..

- Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: diritto di servitù di elettrodotto.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 06/12/2011 ai nn. 24561/12558; Iscritto/trascritto a in data 03/01/2012 ai nn. 132/95; F. 133 p. (7), (213), 216, 217, 287, 286, (270 sub. 9) F. 116 p. 13, 14, .

- Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito: diritto di servitù di elettrodotto.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 15/04/2013 ai nn. 26530/13889; Iscritto/trascritto a in data 13/05/2013 ai nn. 5196/3419; F. 116 p. 102 - 103 (ex 27) 104 -105 (ex 28).

- Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito: diritto di passo carraio e pedonale.; A rogito di Clericò Vincenzo in data 15/04/2013 ai nn. 26530/13889; Iscritto/trascritto a in data 13/05/2013 ai nn. 5199/3422; F. 116 p. 102 - 103 (ex 27) 104 -105 (ex 28).

Dati precedenti relativi al corpo B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CentroBanca Banca di credito finanziario e mobiliare S.P.A. contro omissis.; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000 ; A rogito di Alessandra Zizanovich in data 28/10/2004 ai nn. 3789/1310 in data 03/11/2004 ai nn. 13229/3187 ; Note: Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a rogito di Alessandra Zizanovich del 28-10-2004 repertorio 3789. Iscrizione del 09-10-2024 registro particolare 1262 registro generale 10605.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 15/11/2023 ai nn. 2389 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2023 ai nn. 14044/10652; In rettifica della trascrizione n. 10228 del 05-12-2023..

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 15/11/2023 ai nn. 2389 iscritto/trascritto a Terni in data 05/12/2023 ai nn. 13525/10228;

- Pignoramento a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro omissis.; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 10/01/2022 ai nn. 32 iscritto/trascritto a in data 28/01/2022 ai nn. 895/653;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni e iscrizioni:

- Iscrizione contro del 09-10-2024, registro particolare 1262, registro generale 10605. Pubblico ufficiale ALESSANDRA ZIZANOVICH repertorio 3789 del 28-10-2004. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento. Immobili siti in Amelia e Narni.

Formalità di riferimento Iscrizione n. 3187 del 2004. (Prima iscrizione del paragrafo 4.2.1).

- Iscrizione contro del 12-11-24, registro particolare 1440 registro generale 11915. Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Terni repertorio 369 del 12-06-2024. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Immobili siti in Amelia. (Ipoteca non opponibile in quanto successiva alla data del 18-12-2023)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria in data 04-02-2025, nel punto 4.2.3 sono riportate le trascrizioni che non erano presenti nella certificazione notarile del 12-12-2023.

4.3 **Misure Penali:** nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 11/02/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Clericò Vincenzo, in data 11/02/2022, ai nn. 38563/21944; trascritto a , in data 09/03/2022, ai nn. 2620/1891.

Note: Atto di trasferimento di sede sociale a rogito di Clericò Vincenzo dell'11-02-2022 repertorio 38563 raccolta 21944 trascritto il 09/03/2022 ai n. 2619 RG e 1890 RP.

Titolare/Proprietario: omissis. dal 27/04/2011 al 11/02/2022. In forza di Atto di fusione - a rogito di Della Chà Chiara, in data 27/04/2011, ai nn. 7191/4306; registrato a Milano, in data 03/05/2011, ai nn. 9442; trascritto a , in data 02/04/2024, ai nn. 3582/2737.

Note: Dalla certificazione notarile si evince che l'atto di fusione del 27-04-2011 rep. 7191 non risultava essere stato trascritto; il sottoscritto ha provveduto ad estrarre l'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/02/2025, dal quale si evince che l'atto sopra riportato risulta essere stato trascritto in data 02-04-2024 registro particolare 2737 registro generale 3582.

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/07/2005 al 27/04/2011 . In forza di Atto di scissione - a rogito di Cavallone Francesco, in data 04/07/2005, ai nn. 205219/20874; trascritto a , in data 02/08/2005, ai nn. 9786/5919.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario: omissis. dal 26/02/2000 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 26/02/2000, ai nn. 109469; trascritto a , in data 07/03/2000, ai nn. 2433/1692.

Note: Per i seguenti beni: F. 116 p. 4

Titolare/Proprietario: omissis. dal 03/02/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ludovici Sergio, in data 03/02/2001, ai nn. 107901; trascritto a , in data 07/02/2001, ai nn. 1222/778.

Note: Per i seguenti beni: F. 132 p.lle 8 - 9 - 10 - 11 - 17 - 18 - 27 - 176 - 253 - 445 - 446 - 667 - 669 - 670

Titolare/Proprietario: omissis. dal 03/02/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ludovici Sergio, in data 03/02/2001, ai nn. 107902; trascritto a , in data 07/02/2001, ai nn. 1223/779.

Note: Per i seguenti beni: F. 116 p. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 79(ex18) - 87(ex18) - 89(ex18) - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 102(ex27) - 103(ex27) - 104(ex28) - 105(ex28) - 83(ex39) - 84(ex18) - 55(ex30) fabbricati F.132 p. 584 - 590 - 591

Titolare/Proprietario: omissis. dal 12/03/2001 al 04/07/2005 . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Roncoroni Alberto, in data 12/03/2001, ai nn. 129195; trascritto a , in data 25/05/2001, ai nn. 4549/3173.

Note: Per i seguenti beni: F.133 p.lle 41 - 428 (ex12) - 429 (ex12) - 297 (ex94) - 298 (ex94) - 286 (ex6) - 287 (ex7) - 216 - 217 - 220 - 392 (ex219) - 394 (ex357) - 1 - 11 - 384 (ex 215) - 288 (ex7) - 382 (ex221) - 416 (ex223) - 417 (ex223). Nota: tra le particelle sopra riportate è indicato erroneamente che la particella 394 proveniva dalla particella 357, da una ricerca effettuata risulta che proveniva dalla particella 256.

Titolare/Proprietario: omissis. dal 31/05/2002 al 04/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Vincenzo, in data 31/05/2002, ai nn. 838; trascritto a , in data 04/06/2002, ai nn. 5712/4038.

Note: Per i seguenti beni: F.131 p.lle 5 - 6 F.132 p.lle 1 - 2 - 5 - 6 - 71 - 100 - 441

7. PRATICHE EDILIZIE:

bene sito in **Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Podere Santa Sofia, Strada di Citerna, 3**

Numero pratica: 22213

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: richiesta

Presentazione in data 02/11/1998 al n. di prot. 22213

Rilascio in data 23/01/1999 al n. di prot. 16478

NOTE: La ristrutturazione non è mai iniziata.

bene sito in **Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Podere Santa Sofia, Strada di Citerna, 3**

Numero pratica: 7

Intestazione: omissis.

Tipo pratica: Richiesta di concessione

Per lavori: restauro conservativo con parziale modifica di destinazione d'uso di un fabbricato rurale in attività extra alberghiera di ristoro per case vacanze

Oggetto: richiesta

Presentazione in data 02/01/2001 al n. di prot. 7

Rilascio in data 14/03/2001 al n. di prot. 17643

NOTE: La ristrutturazione non è mai iniziata.

bene sito in **Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Podere Santa Sofia, Strada di Citerna, 3**

Numero pratica: 19114

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di concessione

Per lavori: ristrutturazione casale S. Sofia

Oggetto: richiesta

Presentazione in data 14/12/1981 al n. di prot. 19114

Rilascio in data 06/04/1982 al n. di prot. 7857

NOTE: La ristrutturazione non è mai iniziata.

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.1 Conformità edilizia

Note sulla conformità edilizia: fabbricato presenti nella mappa d'impianto non è necessario alcun titolo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E1 - E2 - E5 - 1
Norme tecniche di attuazione:	<p>FOGLIO 116 Le part.ile nn. 1,2,3,4,9,10,13,34,35,36,37 e porzione delle part.ile nn. 5,6,7,8,14,15,16,17,33 ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.3 Versanti; porzione delle part.ile nn. 5,6,7,8,33 ricade in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica,sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.2 Crinale Montoro-S.Liberato; porzione delle part.ile nn. 14,16,17,84, ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni Locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo Fascia Ripariale; le part.ile nn. 79,83,87,89 e porzione delle part.ile nn. 15,16,84, ricadono in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.4 Terrazzi Fluviali, Progetto di suolo Fascia Ripariale; porzione delle part.ile nn. 102,103,104,105 ricade all'interno dello Schema Direttore 2 "Il Rato e le aree industriali", in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni Locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo Fascia Ripariale; porzione delle part.ile nn. 84,102,103,104,105 ricade all'interno della variante al P.R.G approvata con D.C.C. n.70 del 14/07/11, Strada locale extraurbana di collegamento fra San Liberato e Nera Montoro. VINCOLI Vincolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23; fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada; vegetazione ripariale (NTA PS art.3.5.3.4); le parti di terreno coperte da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e le aree boscate come definite dall'art. 85 della legge Regionale n.1 del 21/01/2015 e dalle N.T.A. del P.R.G., sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 Gennaio 2004 ed alle disposizioni di cui all'art.3.5.1.1 delle N.T.A., Parte Strutturale del P.R.G. approvato; porzione delle part.ile nn. 5,10,14 ricade in zona "1" indicata nella Tav. 9 "Idoneità alla destinazione urbanistica." Ai sensi dell'art.3.1.1.5 N.T.A. Parte Strutturale, in tale zona è vietato qualsiasi intervento ad eccezione di interventi di risanamento di strutture esistenti e di sistemazione idrogeologica. FOGLIO 131 Le part.ile nn. 5,6 ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica,sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni</p>

Interambientali, Ambito V3.2 Crinale Montoro-S.Liberato. VINCOLI fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada. FOGLIO 132 Le part.ile nn. 8,9,11,17,27,176,445,446,667 e porzione delle part.ile nn. 5,10,18,253,584,669 ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.3 Versanti; le part.ile nn. 2,6,71,100,441 e porzione delle part.ile nn. 5,253 ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.2 Crinale Montoro-S.Liberato; porzione delle part.ile nn. 10,584,669,670 ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni Locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo Fascia Ripariale; le part.ile nn. 590,591 e porzione delle part.ile nn. 584,669,670 ricadono in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.4 Terrazzi Fluviali; porzione della part.lla n. 670 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Progetto Norma 4.6 "San Liberato", all'interno dell'Umi 4.6.3. VINCOLI Vincolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23; fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada; le parti di terreno coperte da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e le aree boscate come definite dall'art. 85 della legge Regionale n.1 del 21/01/2015 e dalle N.T.A. del P.R.G., sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 Gennaio 2004 ed alle disposizioni di cui all'art.3.5.1.1 delle N.T.A., Parte Strutturale del P.R.G. approvato; porzione della part.lla n. 584 ricade in zona "1" indicata nella Tav. 9 "Idoneità alla destinazione urbanistica." Ai sensi dell'art.3.1.1.5 N.T.A. Parte Strutturale, in tale zona è vietato qualsiasi intervento ad eccezione di interventi di risanamento di strutture esistenti e di sistemazione idrogeologica. fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06. FOGLIO 133 Le part.ile nn. 1,216,217,288 e porzione delle part.ile nn. 11,286,287,394, ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.3 Versanti; le part.ile nn. 416,417,428 e porzione delle part.ile nn. 11,41,286,287,297,298,382,392,394,429 ricadono in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.4 Terrazzi Fluviali; porzione delle part.ile nn. 41,297,298 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Progetto Norma 4.6 "San Liberato", all'interno dell'Umi 4.6.5; la part.lla n. 384 e porzione della part.lla n. 382 ricadono all'interno della variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.70 del 14/07/11, Strada locale extraurbana di collegamento fra San Liberato e Nera Montoro; porzione della part.lla n. 392 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Progetto Norma 4.6 "San Liberato", all'interno dell'Umi

4.6.9 come da D.C.C. n. 58 del 14/08/2019 Piano Attuativo in variante al PRG parte strutturale e operativa di iniziativa privata per le aree ricomprese nelle UMI 2.1.2-4.6.6bis e 7, site a San Liberato Approvazione ai sensi dell'art.32 e 56 L.R.1/2015; porzione delle part.lla nn. 382,429 ricade all'interno dello Schema Direttore 2 "Il Rato e le aree industriali", Sistema M Mobilità, Sub-Sistema M2 Strade di raccordo; porzione delle part.lla nn. 382,429 ricade all'interno dello Schema Direttore 2 "Il Rato e le aree industriali", Sistema M Mobilità, Sub-Sistema M2 Strade di raccordo, Progetto di suolo Prato; porzione della part.lla n. 429 ricade all'interno dello Schema Direttore 2 "Il Rato e le aree industriali", in Zona E5 destinata ad usi agricoli di compensazione, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni Locali, Ambito V7.5 Aree di compensazione, Progetto di suolo Prato; la part.lla n. 220 ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.4 Terrazzi Fluviali come da D.C.C. n. 58 del 14/08/2019 Piano Attuativo in variante al PRG parte strutturale e operativa di iniziativa privata per le aree ricomprese nelle UMI 2.1.2-4.6.6bis e 7, site a San Liberato Approvazione ai sensi dell'art.32 e 56 L.R.1/2015. VINCOLI Vincolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23; fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada; le parti di terreno coperte da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e le aree boscate come definite dall'art. 85 della legge Regionale n.1 del 21/01/2015 e dalle N.T.A. del P.R.G., sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 Gennaio 2004 ed alle disposizioni di cui all'art.3.5.1.1 delle N.T.A., Parte Strutturale del P.R.G. approvato; fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06. Titolo 5.3 - Disciplina delle zone omogenee Art. 5.3.1.1 - Zona A Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi. Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. Art. 5.3.1.3 - Zona C Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano. Art. 5.3.1.4 - Zona D Le zone D corrispondono alle parti di città e di territorio, esistenti o di nuova costruzione, che il Piano destina prevalentemente e secondo quanto previsto dalla Disciplina dei Sistemi, alle attività produttive. Articolazione

delle zone D: - D1 aree destinate alle attività ricettive (parte strutturale del Piano, Art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi). - D2 aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nel sistema ambientale (Parte Strutturale del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi); - D3 aree destinate ad opere di compensazione per le insediamenti industriali (Parte Strutturale del Piano, art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi). Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di Narni Piano regolatore generale PO 45 materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L'articolazione delle zone E fa riferimento ai sottosistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle "aree agricole di pregio" di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico Art. 5.3.1.6 - Zona F Le zone F corrispondono alle parti di città e di territorio che il Piano riserva ed attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici o privati di uso pubblico.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Descrizione: di cui al punto A

Il fabbricato collabente si trova a ridosso della strada Via Ortana Vecchia e vicino allo svincolo di San Liberato della superstrada E45. Il fabbricato, a modesto parere dello scrivente, potrebbe essere recuperato ed ampliato dato che lo stesso era a destinazione abitativa, presupposto previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1, in quanto si è in presenza di fabbricati edificati antecedentemente al 13/11/1997 in zona agricola. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Narni si desume che lo stabile alla data del 1998 era costituito da un appartamento per ciascuno dei due piani e adiacente al pian terreno erano presenti un magazzino, una rimessa attrezzi e due tettoie, il terreno di pertinenza comprensivo dell'area di sedime è di 7930 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ommissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mc **2.350,60**

E' posto al piano: T -1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1940

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 55 del foglio 116; ha un'altezza utile interna di circa m. 6

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

Stato di manutenzione generale: fabbricato collabente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della cubatura presente, il sottoscritto fa riferimento al progetto di restauro conservativo con parziale modifica di destinazione d'uso di un fabbricato rurale in attività extra alberghiera di ristoro per case vacanze presentato il 02-01-2001 con protocollo n.7 nel quale si evince che la cubatura è pari a 2050,60 mc. A tale misura può essere aggiunto un ampliamento di 300 mc come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 45,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 20,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 25,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono 45,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volume presente	volume reale	2.050,60	1,00	2.050,60
ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
		2.350,60		2.350,60

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

Il lotto è costituito da 73 appezzamenti (particelle) di terreno agricolo con le seguenti qualità colturali CATASTALI: bosco misto per 689826 mq, seminativo per 100437 mq, seminativo arborato per 180 mq, vigneto per 207994 mq, pascolo arborato per 26755 mq, uliveto per 76206 mq, pascolo per 6505 mq, pascolo cespugliato per 1120 mq, pascolo misto per 1440 mq, per un totale di 1110463 mq pari a 111 ettari 4 are 63 centiare. La morfologia del luogo vede la presenza di zone collinari di media acclività alternate a zone pianeggianti, il suolo sembra risultare di medio impasto. Le particelle sono tra di loro prevalentemente contigue tanto da poter affermare che il corpo aziendale è ben accorpato. I vigneti e buona parte degli olivi presentano sesti d'impianto specializzati e buona classe di produttività. La parte boschiva è in prevalenza costituita da essenze quali cerro, leccio, roverella, carpino e orniello. Le classi catastali attribuite agli appezzamenti sono di media produttività. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, ha effettuato un riscontro con GIS attraverso fotogrammetria e verifiche in campo per rilevare i reali usi del suolo in termini qualitativi e quantitativi in modo da verificare l'esistenza di eventuali scostamenti dai dati catastali che potrebbero comportare significative variazioni di valore nella stima finale. Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente; la stima di valore del corpo B è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali (si utilizza il modello 13T-mod.26 Agenzia delle Entrate).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.110.463,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si fa riferimento alle qualità colturali in essere.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco 0-10 anni	sup reale netta	253.049,00	1,00	253.049,00
bosco 23-38 anni	sup reale netta	266.083,00	1,00	266.083,00
bosco oltre 38 anni	sup reale netta	184.217,00	1,00	184.217,00
pascolo arborato	sup reale netta	35.680,00	1,00	35.680,00
seminativo	sup reale netta	68.089,00	1,00	68.089,00
incolto	sup reale netta	3.512,00	1,00	3.512,00
oliveto	sup reale netta	75.022,00	1,00	75.022,00
vigneto	sup reale netta	224.811,00	1,00	224.811,00
		1.110.463,00		1.110.463,00

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituito da 73 particelle di terreno agricolo (corpo B) con qualità colturali diverse e da un fabbricato collabente (corpo A). Data la buona contiguità dei terreni il sottoscritto reputa adeguato costituire un unico lotto di vendita. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite che il mercato immobiliare mette a disposizione. I parametri tecnici presi in considerazione sono, per i fabbricati, il metro quadrato e il metro cubo mentre, per i terreni, la superficie espressa in metri quadrati.

La comparazione, oltre a considerare il parametro tecnico scelto, è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per i fabbricati, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza mentre per i terreni vengono prese in considerazione caratteristiche quali la giacitura, la forma, l'esposizione, l'accessibilità e naturalmente la tipologia colturale.

Per il fabbricato collabente (corpo A) si prende in considerazione come parametro tecnico la cubatura potenziale che scaturisce dalla cubatura attualmente presente e dall'eventuale ampliamento di 100 mq di SUC (superficie utile coperta) equivalenti a circa 300 mc, come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1, in quanto si è in presenza di fabbricati edificati antecedentemente al 13/11/1997 in zona agricola ad uso abitativo.

Per i terreni agricoli (corpo B) le caratteristiche da prendere in considerazione sono l'ubicazione, la giacitura, l'esposizione, la forma, il tipo di suolo, l'accessibilità e naturalmente la qualità colturale; il parametro tecnico scelto è la superficie catastale.

Nel presente lotto rientrano i seguenti corpi con relative destinazioni d'uso:

- A: unità collabente (F/2)
- B: terreni agricoli

Corpo A: rappresenta un fabbricato collabente; già presenti nelle mappe d'impianto. Da un punto di vista estimativo, a modesto parere del sottoscritto, i fabbricati aziendali ad oggi agibili possono essere considerati proporzionali alle normali esigenze del fondo, ne consegue che i fabbricati diruti sono eccedenti la normale dotazione. Nel caso di fabbricati eccedenti la dotazione estimativa distingue 4 diversi casi:

a) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di una vantaggiosa utilizzazione aziendale e si

stimano attraverso il costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

b) fabbricati potenzialmente utilizzabili ma che risultano attualmente inutilizzati ma possono essere trasformati in edifici utili

c) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di un'utilizzazione extra agricola (alberghi, ristoranti) e si stimano attraverso la capitalizzazione del reddito

d) fabbricati vetusti che si stimano in base al valore di demolizione ovvero valore dell'area agricola o della cubatura potenziale, liberata dalla demolizione, diminuito delle spese di demolizione ed eventualmente aumentato del valore dei materiali di recupero (se presenti). In alcuni casi tale valore potrebbe essere nullo o addirittura negativo.

Il corpo A è caratterizzato dall'essere ubicato in ottima posizione in quanto adiacente alla Via Ortana Vecchia e vicino allo svincolo San Liberato dell'E45 (SS675). Considerando la collocazione strategica dello stesso immobile il sottoscritto ritiene necessario valutare la cubatura presente e, visto che la struttura del fabbricato era a destinazione abitativa, si può aggiungere al volume già presente una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1 " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri

lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente". In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 45,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 20,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 25,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono 45,00 euro/mc.

Corpo B - Il lotto è costituito da 73 appezzamenti (particelle) di terreno agricolo con le seguenti qualità colturali CATASTALI: bosco misto per 689826 mq, seminativo per 100437 mq, seminativo arborato per 180 mq, vigneto per 207994 mq, pascolo arborato per 26755 mq, uliveto per 76206 mq, pascolo per 6505 mq, pascolo cespugliato per 1120 mq, pascolo misto per 1440 mq, per un totale di 1110463 mq pari a 111 ettari 4 are 63 centiare.

Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per vendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare, da esperienze dirette di stima dello scrivente e dai valori agricoli riportati nel supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 7 del 7 febbraio 2024. Per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il reale uso del suolo al momento della stima, ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati e all'interpretazione delle foto aeree che coprono il periodo 1988 - estate 2023, relative all'intera azienda e desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo).

Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente, la stima di valore del corpo B è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. E' stata interpellata anche l'AFOR (Agenzia Forestale Regionale) in merito alla domande di taglio inoltrate che interessano i boschi oggetto di pignoramento. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali.

Gli appezzamenti omogenei per qualità colturale risultano quindi essere i seguenti: bosco misto, pascolo arborato, seminativo, uliveto, vigneto ed incolto.

Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq per i terreni oggetto di stima, secondo la ripartizione in appezzamenti omogenei, di cui sopra, come riportato

di seguito:- bosco misto: l'essenza prevalente è il cerro, a questo si aggiungono leccio, roverella, carpino e orniello. L'accesso alle superfici boschive è complessivamente buona e la giacitura . Il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere la superficie boschiva, ed il conseguente valore di stima, in base all'età rispetto al turno di taglio. Tali deduzioni sono state possibili attraverso sopralluoghi, misurazioni al GIS ed analisi dei voli e foto aeree desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo) che coprono il periodo 1988 - estate 2023. Sono state rilevate diverse classi cronologiche di età:

- bosco: 0-10 anni valore di 0,20 €/mq, 11-15 anni 0,30 €/mq, 16-22 anni 0,34 €/mq, 23-38 anni 0,38 €/mq, oltre i 38 anni 0,42 €/mq.

- pascolo arborato: 0,30 €/mq

- seminativo: i terreni classificati come seminativi risultano con giaciture da pianeggiante a mediamente acclivi, la classe catastale è prevalentemente di media produttività, il valore attribuito dal sottoscritto è pari a 1,4 €/mq

- incolto: 0,2 €/mq

- uliveto: gli uliveti sono in produzione e sono caratterizzati da una ottima accessibilità, il sesto d'impianto è specializzato, la classe catastale riferita alla produttività è alta. Tali caratteristiche inducono il sottoscritto ad attribuire un valore 2,20 €/mq.

- vigneto: i vigneti si presentano in ottimo stato di coltivazione, disposti su particelle di forma regolare e facilmente accessibili, la classe catastale riferita alla produttività è alta Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore di 2,75 €/mq. Di seguito vengono riportate le fonti di indagine per poter individuare i valori per parametro tecnico unitario utilizzato per il fabbricato e per i terreni, in base alla qualità colturale in essere.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Ufficio tecnico di del Comune di Narni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzie immobiliari: Immobiliare Amerina, Casa Tua, Central Real Estate, Real Casa Italy, Umbria Immobiliare, Vision Re.- Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari;Altre fonti di informazione: - Borsino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni III trimestre 2024- Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 07/02/2024: Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023- Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 07/02/2024: 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 2024.- Reg. (UE) n. 2115/2021. PSP 2023/2027 - Complemento di Sviluppo Rurale per l'Umbria (CSR). Approvazione avviso pubblico intervento SRD 01- Investimenti produttivi agricoli per la competitività delle aziende agricole. ALLEGATO A alla D.D. 4345/2023 AGGIORNAMENTO DELLA TABELLA RELATIVA AI VALORI UNITARI MASSIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RAGIONEVOLEZZA DELLA SPESA DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI (INVESTIMENTI NELLE AZIENDE AGRICOLE).- Agenzia Regionale Forestale-Fondazione CRPA Studi Ricerche- Stime ed esperienze dirette dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

A. fabbricato collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.765,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
volume presente	2.050,60	€ 25,00	€ 51.265,00
ampliamento	300,00	€ 45,00	€ 13.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.765,00
Valore corpo	€ 64.765,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.765,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 64.765,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.119.102,13.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco 0-10 anni	253.049,00	€ 0,20	€ 50.609,80
bosco 23-38 anni	266.083,00	€ 0,38	€ 101.111,54
bosco oltre 38 anni	184.217,00	€ 0,42	€ 77.371,14
pascolo arborato	35.680,00	€ 0,30	€ 10.704,00
seminativo	68.089,00	€ 1,40	€ 95.324,60
incolto	3.512,00	€ 0,20	€ 702,40
oliveto	75.022,00	€ 2,20	€ 165.048,40
vigneto	224.811,00	€ 2,75	€ 618.230,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.119.102,13

Valore corpo

€ 1.119.102,13

Valore Accessori

Valore complessivo intero

€ 1.119.102,13

Valore complessivo diritto e quota

€ 1.119.102,13

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		2.350,60	€ 64.765,00	€ 64.765,00
B	agricolo	1.110.463,00	€ 1.119.102,13	€ 1.119.102,13
TOT.			€ 1.183.867,13	

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%)

€ 177.580,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.006.287,06

CONCLUSIONI**LOTTO UNICO**

Beni ubicati nel comune di Amelia

€ 3.475.785,73

Beni ubicati nel comune di Narni

€ 1.183.867,13

TOT. € 4.659.652,86**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%)

€ 698.947,929

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 3.960.704,931

Data generazione:
05-03-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Roberto Andreutti