



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

10/2023



-- omissis --



GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

LIQUIDATRICE:

Dott.ssa Elisa Pettirossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**(Stabilimento confezionamento Spoleto - Allevamenti
Spoleto – Allevamento e terreni Amelia)**

del 14/07/2025

(la presente annulla e sostituisce la precedente del 15-2-2025 e addendum del 26-3-2025)



TECNICO INCARICATO:

EMANUELE CRASTI

CF:CRSMNL56S20L117K

con studio in TERNI (TR) Viale Villafranca n.25

telefono: 0744220200

email: emcrasti@tiscali.it



Il tecnico incaricato
Emanuele Crasti



tecnico incaricato: Emanuele Crasti



Beni in Spoleto (Perugia)**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Stabilimento destinato a confezionamento uova sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Stabilimento industriale adibito a lavorazione e stoccaggio uova ubicato nel Comune di Spoleto località San Giovanni di Baiano con annessa area pertinenziale, adibita a movimentazione e carico merci, e terreni adiacenti. E' costituito da un piano interrato dove sono ubicate le celle frigorifere ed un piano soprastante adibito a lavorazione e confezionamento ed in parte ad uffici. La costruzione forma un unico corpo di fabbrica con l'altro stabilimento adibito a pastorizzazione e appartenente ad altra proprietà. Fanno parte del lotto anche alcune particelle di terreno, riportate di seguito, in quanto adiacenti lo stabilimento ed al servizio di questo (ingresso, parcheggio etc.). La suddivisione risulta individuabile nella planimetria catastale con linee virtuali senza soluzione di continuità con l'altra proprietà. posto al piano S1, T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **10675**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1093 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 31114,00.
Coerenze: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1209 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 12419,00.
Coerenze: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1204 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 17251,00.
Note: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 5081 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 47, composto da vani 24, posto al piano S1/T, - rendita: 37,18.
Coerenze: La piccola costruzione edificata risulta essere un distributore di combustibili aziendali con relativa cisterna e distributore.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 5080 qualità semin. arb., classe 2, superficie catastale 25459, - reddito agrario: 124,91, - reddito dominicale: 144,63.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 602 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 340, - reddito agrario: 1,58, - reddito dominicale: 1,40.
Coerenze: Sulla particella insiste un piccolo fabbricato posto al piano terreno adibito a guardiania dell'ingresso che non risulta essere stato accatastato.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 342 qualità Semin. Arb., classe 31, superficie catastale 15085, - reddito agrario: 66,22, - reddito dominicale: 62,33.
Coerenze: Parte della particella risulta essere brecciata ed adibita a parcheggio auto (esterno alla recinzione dello stabilimento).
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

Pagina | 2

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 343 qualità Semin. Arb., classe 3, superficie catastale 1045, - reddito agrario: 4,59, - reddito dominicale: 4,32.

Coerenze: Parte della particella risulta essere brecciata ed adibita a parcheggio auto (esterno alla recinzione dello stabilimento).

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 116 subalterno AA, qualità Semin. Arb., classe 2, superficie catastale 5071, - reddito agrario: 24,88, - reddito dominicale: 27,08.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 116 subalterno AB, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 149, - reddito agrario: 0,06, - reddito dominicale: 0,14.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 130 subalterno AA, qualità Pascolo arb., classe 1, superficie catastale 447, - reddito agrario: 0,21, - reddito dominicale: 0,58.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 130 subalterno AB, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 883, - reddito agrario: 0,09, - reddito dominicale: 2,05.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1093 qualità ente urbano, superficie catastale 6626.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1209 qualità ente urbano, superficie catastale 3944.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1204 qualità ente urbano, superficie catastale 2681, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a Ente urbano foglio 142 mappale 5081 qualità ente urbano, superficie catastale 230.

A.1. Titoli Pac:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente perizia del 15-2-2025 e relativo addendum del 26-3-2025.

La sostituzione delle precedenti relazioni è dovuta all'integrazione di ulteriori dati edificatori ed all'inserimento di alcune correzioni. Si precisa che alcune particelle non sono presenti nel contratto di affitto di azienda, ma di fatto sono complementari alla struttura principale. Le particelle inserite evitano la formazione di eventuali servitù e scomodi che si verrebbero a creare in caso di vendita disgiunta ad altro acquirente.

Caratteristiche zona: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio rurale e percorsi agrituristici, le attrazioni storiche presenti sono: città d'arte di Spoleto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Occupato da -- omissis -- in forza di un contratto di affitto del tipo 5 anni per affitto di azienda (con diritto di prelazione) per l'importo di € 102.000,00 stipulato in data 11/08/2023 con scadenza in 11/08/2028.

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 14-7-2023 rep 37736 (allevamenti)

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 11-8-2023 rep 37999 (stabilimento)

Addendum ai contratti notaio Salvi M. Amelia del 12-6-2024 rep. 40130 e 40131.

Pagina | 4

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:

Sequestro conservativo derivante da Atto esecutivo cautelare a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- a firma di Tribunale Perugia in data 04/05/2017 ai nn. 6458 rep. trascritto a Spoleto in data 25/03/2017 ai nn. 1462 r.p.

Sentenza di apertura di liquidazione controllata del Patrimonio a favore di Massa dei Creditori -- omissis -- in liquidazione contro -- omissis -- a firma di Tribunale Terni in data 24/10/2023 ai nn. 8034/2023 rep. trascritto a Spoleto in data 09/01/2024 ai nn. 80 r.p.

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione a favore e contro per mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Sbroli in data 23/11/2004 ai nn. 143114 rep. trascritto a Spoleto in data 03/12/2004 ai nn. 3731 r.p.

Trascrizione a favore e contro per fusione di società per incorporazione a firma di Notaio Amato Luca in data 30/06/2014 ai nn. 39782/12795 rep. trascritto a Spoleto in data 18/07/2014 ai nn. 2221 r.p.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbroli in data 23/06/2004 ai nn. 139220 rep. iscritto a Spoleto in data 24/06/2004 ai nn. 617 r.p.

importo ipoteca: 3.000.000,00

importo capitale: 1.500.000,00

Con successiva annotazione n 68 del 24/2/2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbroli in data 23/06/2004 ai nn. 139220 rep. iscritto a Spoleto in data 24/06/2004 ai nn. 618 r.p.

importo ipoteca: 3.000.000,00

importo capitale: 1.500.00,00

Con successiva annotazione n 67 del 24-2-2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbroli in data 14/12/2004 ai nn. 143696 rep. iscritto a Spoleto in data 24/12/2004 ai nn. 1601 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Con annotazione n 69 del 24-2-2016.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Agenzia entrate- riscossione in data 28/03/2018 ai nn. 938/10918 rep. iscritto a Spoleto in data 29/03/2018 ai nn. 146 r.p.
importo ipoteca: 1.258.317,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Agenzia entrate-riscossione Roma in data 23/03/2018 ai nn. 2606/8018 rep. iscritto a Spoleto in data 26/03/2018 ai nn. 139 r.p.
importo ipoteca: 276.008,02

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 24/01/2008 ai nn. 165684 rep. iscritto a Spoleto in data 08/02/2008 ai nn. 158 r.p.

importo ipoteca: 23.000.000,00

importo capitale: 11.500.000,00

Con annotazione n° 70 del 24-2-2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Spoleto in data 01/04/2011 ai nn. 246 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Durata ipoteca anni 12 e successiva annotazione n° 71 r.p. del 24/2/2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Spoleto in data 01/04/2011 ai nn. 247 r.p.

importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 1.000.000,00

Durata ipoteca anni 12 e successiva annotazione n° 72 r.p. del 24/2/2016.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- in liquidazione a firma di Tribunale Spoleto in data 26/05/2023 ai nn. 921 rep. trascritto a Spoleto in data 05/07/2023 ai nn. 2492 r.p.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ad un esame visivo non si notano difformità rispetto agli elaborati di progetto approvati nelle varie concessioni edilizie. regolarizzabili mediante Non risulta essere stata eseguita la sistemazione delle aree esterne a parcheggio e a verde dello stabilimento.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ad un esame visivo non si riscontrano difformità rispetto alla situazione riportata in mappa e nella planimetria catastale. Risulta da posizionare in mappa ed accatastare il fabbricato del custode posto all'ingresso dello stabilimento regolarizzabili mediante Presentazione della relativa scheda pregeo e docfa di accatastamento con un costo stimato indicato alla voce oneri Schede accatastamento pregeo e docfa: € 2.500,00
Oneri totali: € 2.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-- omissis -- (c.f. -- omissis --) proprietario dal 30/06/2014 ad oggi in forza di atto di fusione di società a firma di Notaio Luca Amato in data 30/06/2014 ai nn. 39782 rep. trascritto a Spoleto in data 18/07/2014 ai nn. 2221 r.p. Atto di fusione delle società: -- omissis --.

6.2 Precedenti proprietari:

-- omissis -- proprietario dal 23/11/2004 al 30/06/2014 in forza di mutamento denominazione sociale a firma di Notaio Fulvio Sbrulli in data 23/11/2004 ai nn. 143114 rep. trascritto a Spoleto in data 03/12/2004 ai nn. 3731 r.p.

-- omissis -- proprietario dal 07/04/2005 al 30/06/2014 a firma di Sbrulli (Terni) in data 07/04/2005 ai nn. 147006 rep. trascritto a Spoleto in data 15/04/2005 ai nn. 1130 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/11/2004 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 27/04/2004 ai nn. 150055 rep. trascritto a Spoleto in data 24/05/2004 ai nn. 1671-1672-1673 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 07/05/2005 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 27/04/2004 ai nn. 150055 rep. trascritto a Spoleto in data 24/05/2004 ai nn. 1671-1672-1673 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 14134/2003 per lavori di Ampliamento intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 1603/2005 per lavori di Ampliamento stabilimento intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia a sanatoria l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 17041/2005 per lavori di Sistemazioni esterne e aggiornamento aperture prospettiche intestata a -- omissis --. Denuncia Inizio Attività in sanatoria

P.E. n. 1562/2007 per lavori di Realizzazione box custode, corsello aereo pedonale, pensilina lato nord, nuovo inquadramento parcheggio pubblico intestata -- omissis --. Permesso a costruire variante a rinnovo Concessione Edilizia 14134 e permesso a costruire 3432 del 12/8/2005

Riferito limitatamente a: Le sistemazioni a verde adibite a parcheggio non risultano essere state completate.

P.E. n. 5604/2008 per lavori di Stabilimento intestata a -- omissis --. Permesso a costruire in sanatoria rilasciata in data 26/02/2008- n. prot. 5604

P.E. n. 26126 per lavori di Costruzione fabbricato intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/03/1997- n. prot. 26126 l'agibilità è stata rilasciata in data 20/01/2008- n. prot. 19574

P.E. n. 11622 per lavori di Costruzione fabbricato intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/09/1997- n. prot. 11622 l'agibilità è stata rilasciata in data 20/01/2008- n. prot. 19574

P.E. n. 11999 per lavori di Installazione distributore interno stabilimento intestata a -- omissis --. DIA rilasciata in data 10/06/2010 l'agibilità è stata rilasciata in data 20/01/2008- n. prot. 19574

P.E. n. 28624 per lavori di opere secondarie (muretti, marciapiedi etc.) intestata a -- omissis --. Cila l'agibilità è stata rilasciata in data 20/01/2008- n. prot. 19574

Pagina | 7

Descrizione **Stabilimento destinato a confezionamento uova** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Stabilimento destinato a confezionamento uova sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Stabilimento industriale adibito a lavorazione e stoccaggio uova ubicato nel Comune di Spoleto località San Giovanni di Baiano con annessa area pertinenziale, adibita a movimentazione e carico merci, e terreni adiacenti. E' costituito da un piano interrato dove sono ubicate le celle frigorifere ed un piano soprastante adibito a lavorazione e confezionamento ed in parte ad uffici. La costruzione forma un unico corpo di fabbrica con l'altro stabilimento adibito a pastorizzazione e appartenente ad altra proprietà. Fanno parte del lotto anche alcune particelle di terreno, riportate di seguito, in quanto adiacenti lo stabilimento ed al servizio di questo (ingresso, parcheggio etc.). La suddivisione risulta individuabile nella planimetria catastale con linee virtuali senza soluzione di continuità con l'altra proprietà. posto al piano S1, T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **10675**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1093 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 31114,00.
Coerenze: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1209 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 12419,00.
Coerenze: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1204 categoria D/10, posto al piano S1-T, - rendita: 17251,00.
Note: Con relativa area di ente urbano di pertinenza adibita a movimentazione mezzi.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 5081 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 47, composto da vani 24, posto al piano S1/T, - rendita: 37,18.
Coerenze: La piccola costruzione edificata risulta essere un distributore di combustibili aziendali con relativa cisterna e distributore.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 5080 qualità semin. arb., classe 2, superficie catastale 25459, - reddito agrario: 124,91, - reddito dominicale: 144,63.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 602 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 340, - reddito agrario: 1,58, - reddito dominicale: 1,40.
Coerenze: Sulla particella insiste un piccolo fabbricato posto al piano terreno adibito a guardiania dell'ingresso che non risulta essere stato accatastato.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 342 qualità Semin. Arb., classe 31, superficie catastale 15085, - reddito agrario: 66,22, - reddito dominicale: 62,33. Coerenze: Parte della particella risulta essere brecciata ed adibita a parcheggio auto (esterno alla recinzione dello stabilimento).

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 343 qualità Semin. Arb., classe 3, superficie catastale 1045, - reddito agrario: 4,59, - reddito dominicale: 4,32. Coerenze: Parte della particella risulta essere brecciata ed adibita a parcheggio auto (esterno alla recinzione dello stabilimento).

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 116 subalterno AA, qualità Semin. Arb., classe 2, superficie catastale 5071, - reddito agrario: 24,88, - reddito dominicale: 27,08.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 145 mappale 116 subalterno AB, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 149, - reddito agrario: 0,06, - reddito dominicale: 0,14.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 130 subalterno AA, qualità Pascolo arb., classe 1, superficie catastale 447, - reddito agrario: 0,21, - reddito dominicale: 0,58.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 130 subalterno AB, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 883, - reddito agrario: 0,09, - reddito dominicale: 2,05.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1093 qualità ente urbano, superficie catastale 6626.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1209 qualità ente urbano, superficie catastale 3944.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 142 mappale 1204 qualità ente urbano, superficie catastale 2681, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a Ente urbano foglio 142 mappale 5081 qualità ente urbano, superficie catastale 230.

L'edificio è stato costruito nel Anni 90.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,5 - 2,75 - 3,50 - 5,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona D3 destinata alla piccola industria, artigianale, commerciale o direzionale

Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali piano terra	Sup. reale lorda	6.360,00	1,00	6.360,00
Locali piano interrato	Sup. reale lorda	4.200,00	1,00	4.200,00
Locale adibito a custodia e sorveglianza	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
Piattaforma distributore e sua parziale copertura	Sup. reale lorda	75,00	0,25	18,75
Terreni circostanti lo stabilimento	Sup. reale lorda	48.479,00	1,00	48.479,00
	Sup. reale lorda	59.154,00		59.097,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: solaio piano, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli cls, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: asfalto e cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	Note: zona movimentazione materiale: battuto di cemento resinato e piastrelle, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: cemento precompresso a faccia vista, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoni scorrevoli per accesso zona carico, materiale: pvc e metallo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con canalette e sottotraccia negli uffici, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non ispezionabili, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Titoli Pac:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore attuale dei beni, nel suo insieme inteso come fabbricati e terreni, si è ricorso all'aspetto economico del valore di mercato. Tale valore, si basa sulla comparazione con i prezzi di scambio di beni analoghi commercializzati in zona. Il valore di mercato, nel caso di specie, è in grado di fornirci dei dati attendibili e più calzanti alla finalità di stima. È stato scelto tale aspetto economico in quanto una possibile stima analitica, pur mantenendo inalterata la sua validità generale, richiederebbe un maggior numero di dati non sempre di facile determinazione, che potrebbe portare a degli scostamenti non insignificanti sulla determinazione del valore finale. I valori medi di beni simili presi a confronto sono stati desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, dal listino della borsa immobiliare della regione Umbria, dai valori agricoli medi oltre ad informazioni prese da operatori del settore. Nella valutazione i parametri, presi a riferimento, sono stati quelli del valore a mq, sia per i fabbricati che per i terreni, in quanto sono quelli tipici usati dagli operatori. Ai valori unitari così determinati sono state poi apportate eventuali aggiunte e detrazioni per riportare i singoli immobili nella reale situazione di fatto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ricerche di mercato sul costo di costruzione di strutture analoghe e ricerche presso operatori qualificati del settore. Borsa immobiliare Umbra, valori agricoli medi, valori di mercato dell'agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Stabilimento destinato a confezionamento uova

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Nella valutazione complessiva sono considerati e ricompresi anche i terreni circostanti il complesso dello stabilimento, come riportato nella identificazione dei beni. I beni censiti come area di ente urbano sono stati valutati come parte integrante dei fabbricati insistenti sugli stessi. Le mancate opere di urbanizzazione (parcheggi, sistemazioni a verde, etc.) non sono state portate in detrazione in quanto il valore del terreno è stato calcolato come suolo privo di opere di miglioramento.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali piano terra	6.360,00	€ 330,00	€ 2.098.800,00
Locali piano interrato	4.200,00	€ 220,00	€ 924.000,00
Locale adibito a custodia e sorveglianza	40,00	€ 420,00	€ 16.800,00
Piattaforma distributore e sua parziale copertura	18,75	€ 280,00	€ 5.250,00
Terreni circostanti lo stabilimento	48.479,00	€ 2,00	€ 96.958,00
	59.097,75		€ 3.141.808,00

- Valore corpo:	€ 3.141.808,00
- Valore accessori:	€ 525,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.142.333,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.142.333,00

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	stabilimento destinato a confezionamento uova con annesso titoli pac.	10675	€ 3.142.333,00	€ 3.142.333,00

Pagina | 11

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 471.349,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 2.670.983,05

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

€ 2.668.483,05

Relazione lotto 001 creata in data 14/07/2025
Codice documento: C141-23-000010-001

**Beni in Spoleto (Perugia)
Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Ciliano di Uncinano" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. E' costituito da quattro capannoni costruiti a gruppi di due. Le dimensioni di ciascun capannone è di circa m 14x80 per una superficie cadauno di circa mq 1120 (la descrizione degli interni è riportata nella sezione consistenza). E' presente una cabina elettrica di derivazione, una cisterna ed un magazzino come da planimetrie catastali.

Capannone A1-A2: La superficie di ciascun capannone è comprensiva della superficie del locale magazzino di testa, separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 32000 capi. Le gabbie sono disposte in 3 file di doppie batterie con 3 ordini in complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione, marca Big Dutchman installato circa nel 2011. Impianti funzionanti ed in allevamento.

Capannone A3-A4: La superficie di ciascun capannone è comprensiva del piccolo locale magazzino di testa, separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 50000 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batterie su 5 ordini in altezza complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 1998. Impianti funzionanti ed in allevamento. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **4480**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 513-514-515-516 categoria D/7, - rendita: 6063,20.
Coerenze: Particelle graffate in unica unità con relative aree di ente urbano di pertinenza censite al CT f 96 part. 513, 514, 515 e 516 della superficie rispettiva di mq 50,50, 7819 e 8362.
 - fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 522-523 categoria D/1, - rendita: 92,96.
Coerenze: Particelle graffate in unica unità con relativa aree di ente urbano di pertinenza censite an CT f 96 part. 522 e 523 della superficie rispettiva di mq 16 e 8.
 - fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 525 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 30, - rendita: 46,48.
Coerenze: Comprensivo di area di ente urbano al CT stesso fogli e particella per mq 26.
 - terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 526 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4222, - reddito agrario: 17,44, - reddito dominicale: 13,08.
- Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 526 subalterno AB, qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 30000, - reddito agrario: 23,24, - reddito dominicale: 85,22.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 513 qualità ente urbano, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 514 qualità ente urbano, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 515 qualità ente urbano, superficie catastale 7819, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 516 qualità ente urbano, superficie catastale 8362, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 522 qualità ente urbano, superficie catastale 16, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 523 qualità ente urbano, superficie catastale 8, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 525 qualità ente urbano, superficie catastale 26, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 520 subalterno AA, qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 47, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,13.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 520 subalterno AB, qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 13, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 72 qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 3910, - reddito agrario: 3,03, - reddito dominicale: 10,44.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 59 subalterno AA, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 400, - reddito agrario: 0,19, - reddito dominicale: 0,39.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 59 subalterno AB, qualità pascolo cesp., classe 2, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 519 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3821, - reddito agrario: 0,59, - reddito dominicale: 2,6.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 507 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 2685, - reddito agrario: 0,42, - reddito dominicale: 1,82.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 508 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 100, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,07.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 502 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 40, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,03.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add.1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 504 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 5, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 524 subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 2457, - reddito agrario: 0,38, - reddito dominicale: 1,67.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 524 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 84, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,08.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

A.1. **Cabina elettrica**, fabbricati:

cabina enel, cisterna, Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il
locali tecnici: presente corpo

A.2. **Magazzino:** fabbricati: foglio 96 mappale 525 categoria C/2,
classe 3, superficie catastale 30, posto al piano T, -
rendita: 46,48.

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il
presente corpo

A.3. **Titoli Pac:**

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato
"Boscaccio" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Centro zootecnico per allevamento di galline ovaiole per la produzione di uova. Formato da sei capannoni di uguali dimensioni, distribuiti a coppie di 2. E' presente un ulteriore capannone ed un centro di raccolta delle uova. I capannoni dall'alto verso il basso sono così suddivisi:

Capannone B1 della misura di m 20 x 98 (compresa pensilina). Presente impianto a gabbia per allevamento ovaiole su otto file di batterie doppie e gabbie con sei ordini in altezza, con 84 gabbie a fila, per un totale di circa 56000 cap (anno circa 2000). Copertura in eternit bonificato con isolante e guaina, sotto trattato e verniciato.

Centro raccolta B2 destinato alla raccolta e lavorazione uova, funzionante.

Struttura in ferro con tamponature il pannelli coibentati. presente controsoffitto e copertura piana. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres, le finestre in vetro e metallo, porta con struttura i metallo e pannelli. E' presente un piccolo locale ufficio, spogliatoio e bagno.

Capannone B3 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq, compreso il magazzino sulla testata. Su tali capannoni la produzione delle galline ovaiole è prevista su due piani (altezza circa 8 m) con una temperatura controllata di 20° C e una capienza di 35000 capi. All'interno sono presenti gabbie di stabulazione e deposizione prive di divisori su tre ordini in altezza e con la possibilità per gli animali di circolare liberamente. Le gabbie sono provviste di alimentazione e abbeveratoi automatici. I capannoni sono provvisti dell'impianto di ricambio aria, umidificazione controllata e illuminazione. L'impianto a batteria e di marca Big Dutchman del 2011 circa. E' presente l'impianto idrico, elettrico e di ventilazione (vedere descrizione). L'impianto è funzionante ed in produzione.

Capannone B4 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq, compreso il magazzino sulla testata. Su tali capannoni la produzione delle galline ovaiole è prevista su due piani (altezza circa 8 m) con una temperatura controllata di 20° C e una capienza di 35000 capi. All'interno sono presenti gabbie di stabulazione e deposizione prive di divisori su tre ordini in altezza e con la possibilità per gli animali di circolare liberamente. Le gabbie sono provviste di alimentazione e abbeveratoi automatici. I capannoni sono provvisti dell'impianto di ricambio aria, umidificazione controllata e illuminazione. L'impianto a batteria e di marca Big Dutchman del 2011 circa. E' presente l'impianto idrico, elettrico e di ventilazione (vedere descrizione). L'impianto è funzionante ed in produzione.

Capannone B5 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in lastre ondulate di eternit da bonificare. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B6 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in lastre ondulate di eternit da bonificare. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B7 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in pannelli sandwich metallici coibentati. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B8 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è pannelli sandwich metallici coibentati. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **9094**

Identificato in catasto:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 110 categoria D/10, posto al piano PT, 1, - rendita: 39583,40.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f. 97 part. 110 della superficie di ha 8.35.60.
- terreni: intestata a Ente Urbano foglio 97 mappale 110 qualità ente urbano, superficie catastale 83560, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 51 subalterno AA, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 17832, - reddito agrario: 36,84, - reddito dominicale: 77,91.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 51 subalterno AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1018, - reddito agrario: 0,16, - reddito dominicale: 0,69.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 414, - reddito agrario: 1,71, - reddito dominicale: 1,21.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AB, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 80, - reddito agrario: 0,17, - reddito dominicale: 0,35.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AC, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4235, - reddito agrario: 0,66, - reddito dominicale: 4,11.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AD, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 321, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,31.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 71 subalterno AA, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 30000, - reddito agrario: 61,97, - reddito dominicale: 131,08.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 71 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4250, - reddito agrario: 17,56, - reddito dominicale: 12,38.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 98 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 649, - reddito agrario: 0,1, - reddito dominicale: 0,63.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 98 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 161, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,16.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 99 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 877, - reddito agrario: 0,14, - reddito dominicale: 0,85.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 99 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 73, - reddito agrario: 0,03, - reddito dominicale: 0,07.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 100 subalterno AA, qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 98, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,03.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 100 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 112, - reddito agrario: 0,05, - reddito dominicale: 0,11.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 101 qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 350, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,1.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 176 subalterno AB, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 3800, - reddito agrario: 0,59, - reddito dominicale: 3,69.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 176 subalterno AA, qualità prato, classe 1, superficie catastale 2000, - reddito agrario: 3,62, - reddito dominicale: 5,83.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 177 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1572, - reddito agrario: 6,49, - reddito dominicale: 4,58.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 177 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3358, - reddito agrario: 1,56, - reddito dominicale: 3,26.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 550 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 339051, - reddito agrario: 700,42, - reddito dominicale: 1481,39.

Coerenze: Tale particella è stata inserita nel lotto perchè su essa passa la strada podereale di accesso agli allevamenti. La particella risulta essere molto grande (circa 34 ha) e pertanto è stata inserita completamente nel presente corpo in quanto non è possibile venderla in parte senza frazionamento. Si precisa che la particella, per un errore catastale, è censita tutta come oliveto. Di fatto per la maggior parte della particella 550 è bosco (circa ha 31,6) mentre l'oliveto costituisce solo una piccola parte (circa ha 2,3). Dovrà essere fatta una richiesta di correzione catastale per individuare le singole qualità di coltura per le diverse porzioni.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 96 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2770, - reddito agrario: 1,29, - reddito dominicale: 2,69.

Coerenze: Tale particella è stata inserita nel lotto perchè su essa passa una parte della strada podereale di accesso ai due capannoni posti più in basso. Se la particella non fosse inserita nel presente corpo rimarrebbe interclusa

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 97 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 2090, - reddito agrario: 0,65, - reddito dominicale: 2,03.

Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente lotto in quanto rimarrebbe interclusa senza possibilità di accesso

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 94 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1210, - reddito agrario: 2,50, - reddito dominicale: 5,29.

Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente corpo in quanto adiacente alla particella 550 e con superficie limitata che non sarebbe logico inserire in un lotto a se stante

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 95 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 6100, - reddito agrario: 12,60, - reddito dominicale: 26,25.

Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente corpo in quanto adiacente alla particella 550 e con superficie limitata che non sarebbe logico inserire in un lotto a se stante

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

B.1. Cabina elettrica: fabbricati:

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

B.2. Cisterna acqua: fabbricati:

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

B.3. Laghetto e terreni: fabbricati:

pertinenti (add.): Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

B.4. Titoli Pac:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Le Lame" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Capannone destinato alla raccolta delle uova, non funzionante e privo di impianti. Per il solo centro di raccolta la struttura è in muratura, con copertura con solaio piano, porta in metallo, finestrature in metallo e vetro. E' presente un locale spogliatoio, docce e wc. La pavimentazione è in piastrelle di gres. La superficie è di circa 274 mq. E' presente una linea di trasporto uova tra i capannoni ed il centro di raccolta (attualmente non funzionante).

Capannone C1 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature, privo di impianti e finestre. L'altezza interna è tale che può essere predisposto per l'allevamento su due livelli.

L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

Capannone C2 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature, è privo di impianti e finestre. L'altezza interna è tale che può essere predisposto per l'allevamento su due livelli.

L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

Capannone C3 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature. All'interno non sono presenti impianti e finestre. L'altezza interna prevede l'allevamento su due livelli. L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **5449**

Identificato in catasto:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 130 categoria D/7, posto al piano PT, - rendita: 20193,46.

Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.114 part. 130 della superficie di ha 11.17.30.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 129 subalterno AA, qualità pascolo, arb, classe 2, superficie catastale 213, - reddito agrario: 0,09, - reddito dominicale: 0,20.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. Trattasi di fatto in un terreno incolto.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 129 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2287, - reddito agrario: 9,45, - reddito dominicale: 6,66.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. Trattasi di fatto di un terreno incolto.

- terreni: intestata a Area di ente urbano foglio 114 mappale 130 qualità ente urbano, superficie catastale 111730, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 132 qualità bosco misto, classe 22, superficie catastale 970, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,66.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 128 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 410, - reddito agrario: 0,06, - reddito dominicale: 0,28.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 83 subalterno AA, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 169, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,16.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 83 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4771, - reddito agrario: 19,71, - reddito dominicale: 13,9.

Coerenze: Di fatto parte della particella costituisce un laghetto.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 84 subalterno AA, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 269, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,25.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 84 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6581, - reddito agrario: 27,19, - reddito dominicale: 19,17.

Coerenze: Di fatto parte della particella costituisce un laghetto.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- C.1. **Cabina elettrica:** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
- C.2. **Cisterna acqua:** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
- C.3. **Laghetto collinare:** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

C.4. Titoli Pac:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Builano" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. Formato da due capannoni adiacenti.

Capannone D1. Dimensioni catastali di circa m 58 x 12, più piccolo magazzino in testa di mq 13 per una superficie complessiva circa mq 709 (superficie calcolata fino alla linea virtuale di proprietà) comprensivo di magazzino in testa separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Di fatto il capannone risulta essere di m 70 x 12, più un piccolo magazzino di testa di mq 13, per una superficie complessiva di mq 853. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 32600 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batteria piramide con 4 ordini in altezza (1920 gabbie) complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 2006 circa. Impianti funzionanti ed in allevamento.

Il capannone, nella realtà, risulta essere della lunghezza di m 70. La parte eccedente è stata edificata su una particella appartenente a terzi. La parte di capannone, rispetto a quella accatastata, non è pertanto in proprietà alle -- omissis --. C'è da osservare che qualora non ci sia un accordo per la cessione da parte dei proprietari confinanti tale parte andrebbe demolita ed il capannone accorciato, o in alternativa potrebbe essere promossa causa di usucapione o accessione invertita con esito non ipotizzabile.

Capannone D2. Dimensioni catastali di circa m 69 x 12, per una superficie complessiva circa mq 828 (superficie calcolata fino alla linea virtuale di proprietà) comprensivo di magazzino in testa separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Di fatto il capannone risulta essere di m 81 x 12, per una superficie complessiva di mq 972. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 38000 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batteria piramide con 4 ordini in altezza (2240 gabbie) complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 1986 circa. Impianto funzionale ed in allevamento.

Il capannone, nella realtà, risulta essere della lunghezza di m 81. La parte eccedente è stata edificata su una particella appartenente a terzi. La parte di capannone, rispetto a quella accatastata, non è pertanto in proprietà alle -- omissis --. C'è da osservare che qualora non ci sia un accordo per la cessione da parte dei proprietari confinanti tale parte andrebbe demolita ed il capannone accorciato, o in alternativa potrebbe essere promossa causa di usucapione o accessione invertita, con esito non ipotizzabile.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1537**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 199 mappale 145 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 5048,00.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.199 part. 145 della superficie di ha 0.58.20.
- terreni: intestata a Area di ente urbano foglio 199 mappale 145 qualità ente urbano, superficie catastale 5820, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Struttura per impianto a Biomasse (Loc. Ciliano Uncinano) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Struttura per impianto a biomasse, costituita da tettoia non tamponata (uso magazzino pollina, rimessa attrezzi etc.), manufatto per l'impianto di lavorazione di biomasse, sala per ospitare macchinari per alcune lavorazioni della pollina, accumulo prodotti di lavorazione (torrino), locale tramoggia.

Tettoia stoccaggio pollina. Dimensioni di circa m 100 x 32 superficie circa mq 3200 altezza media m 7 circa. Presenta un muro centrale con altezza di circa m 2. Muretti laterali di altezza di m 0,50 circa, entrambi in cls.

Manufatto per biomasse. Dimensioni di circa m 20 x 30 superficie circa mq 600. Altezza circa m 7,1.

Torrino. Dimensioni di circa m 10 x 10 superficie circa mq 100. Altezza circa m 16,15.

Tramoggia. Dimensioni di circa m 10 x 6 superficie circa mq 60. Altezza circa m 11.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **3960**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 552 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 1290,00.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.97 part. 552 della superficie di ha 1.14.52.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 2, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 38.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 72,00.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 98,00.
Coerenze: Particella con relativa aree di ente urbano censita al CT f.97 part. 618 della superficie di ha 0.00.78.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 4, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 38,00.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 619 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 25974,00.
- terreni: intestata a Ente Urbano foglio 97 mappale 552 qualità ente urbano, superficie catastale 11452, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Ente Urbano foglio 97 mappale 608 qualità Ente urbano, superficie catastale 79, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Ente Urbano foglio 97 mappale 618 qualità Ente urbano, superficie catastale 78, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Ente urbano foglio 97 mappale 619 qualità Ente urbano, superficie catastale 2670, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 1, categoria BCNC.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 2, categoria BCNC.
- terreni: intestata a Area ente urbano foglio 97 mappale 616 qualità ente urbano, superficie catastale 1751, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto. Censita come area di ente urbano presente nell'elaborato planimetrico.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 620 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6634, - reddito agrario: 27,41, - reddito dominicale: 19,32.

Coerenze: Deriva dalla particella 553 che è stata soppressa.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 551 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1395, - reddito agrario: 5,76, - reddito dominicale: 4,06.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

E.1. **Cabina elettrica** efabbricati:

locali tecnici: Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

E.2. **Macchinari come risultanti dall'allegato "F" ai contratti di affitto di azienda (vedere allegati):**

E.3. **Titoli Pac:**

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Ex allevamenti Rubbiano sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Ex allevamenti formati da 6 capannoni uguali in dimensioni ed 1 centro di lavorazione e raccolta uova. E' stata iniziata parzialmente la demolizione.

Le dimensioni dei capannoni per l'allevamento sono di m 13x85 con una superficie di circa mq 1105 ed altezza media di circa m 7. Nel dettaglio le misure si evincono dalle allegate planimetrie catastali degli immobili.

Per i capannoni è stata parzialmente iniziata la demolizione, lo smontaggio delle parti interne e delle strutture metalliche, delle finestre, e di alcuni pannelli laterali. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8760**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 35 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 31354,10.
Coerenze: Particella graffata con la 91/1 stesso foglio
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 91 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 31354,10.
Coerenze: Particella graffata con la 35/1 stesso foglio
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 160 mappale 35 qualità ente urbano, superficie catastale 17510, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis --Ente Urbano foglio 160 mappale 91 qualità ente urbano, superficie catastale 29100, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 36 qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale 800, - reddito agrario: 0,37, - reddito dominicale: 0,97.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda (Add).

F.1. **Cabina elettrica:**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente perizia del 15-2-2025 e relativo addendum del 26-3-2025.

La sostituzione delle precedenti relazioni (15/2/2025 e 26/3/2025) è dovuta all'inserimento di ulteriori dati e particelle. Le particelle inserite non sono presenti nel contratto di affitto di azienda e sono adiacenti e vicine ai terreni degli allevamenti dei vari corpi. L'aggiunta di tali particelle evita la formazione di eventuali servitù e scomodi che si verrebbero a creare in caso di vendita disgiunta ad altro acquirente. Sono emersi, altresì nuovi dati in merito ai titoli edificatori forniti dal Comune. Si precisa che le precedenti particelle individuate per il centro di Boscaccio, contenevano soltanto una piccola parte di un laghetto collinare presente nell' area di pertinenza dei fabbricati. La restante parte del laghetto insiste su altre particelle che non erano state incluse nel lotto e pertanto non potevano andare a formare lotti diversi, poichè ci sarebbero stati problemi nella gestione della risorsa acqua tra eventuali diversi futuri proprietari. Tali problematiche non erano emerse durante la stesura della precedente relazione, poichè la precisa collocazione del laghetto è emersa soltanto in una seconda fase, cioè dopo una accurata sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali, avvenuta durante la stesura della perizia riguardante i terreni agricoli. Le particelle di terreno, aggiunte al centro Le Lame, sono confinanti e formanti un unico corpo aziendale. È naturale e logico pertanto che siano state incluse nel lotto stesso. C'è da osservare che il laghetto insistente sulle particelle 83 ed 84, di fatto è al servizio del centro di allevamento per cui è naturale che tali particelle siano incluse nel lotto stesso.

Caratteristiche zona: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio rurale e percorsi agrituristici, le attrazioni storiche presenti sono: città d'arte di Spoleto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da -- omissis -- in forza di un contratto di affitto del tipo 5 anni per affitto di azienda (con diritto di prelazione) per l'importo di 173.712,00 stipulato in data 14/07/2023 con scadenza in 14/07/2028.

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 14-7-2023 rep 37736 (allevamenti)

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 11-8-2023 rep 37999 (stabilimento)

Addendum ai contratti notaio Salvi M. Amelia del 12-6-2024 rep. 40130 e 40131

Contratto di affitto, stipulato in data 1-1-2025 con -- omissis --, con scadenza 31-10-2025 (contratto in deroga art. 45 legge 203 del 1982) dei seguenti terreni: Comune di Spoleto F 96 part. 46-59-72-520, F 97 part. 51-52-71-94-95-96-110-550, F 114 part. 74-75-192, F 142 part. 122-588, F 158 part. 1-5-11-14-48-571, F 160 part. 55-59, F 173 part. 280-295, F 174 part. 82, F 199 part. 63-69-70-71-78-79-84-85-94-103-111-112-113-147, F 211 part. 84-103, F 224 part. 20-24-33-36-40-41-42-152.

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:

Sequestro conservativo derivante da Atto esecutivo cautelare a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- a firma di Tribunale Perugia in data 04/05/2017 ai nn. 6458 rep. trascritto a Spoleto in data 25/03/2017 ai nn. 1462 r.p.

Sentenza di apertura di liquidazione controllata del Patrimonio a favore di Massa dei Creditori -- omissis -- in liquidazione contro -- omissis -- a firma di Tribunale Terni in data 24/10/2023 ai nn. 8034/2023 rep. trascritto a Spoleto in data 09/01/2024 ai nn. 80 r.p.

Servitù: Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione contro -- omissis -- a firma di Notaio Clericò Salvatore in data 17/07/2013 ai nn. 3923/2875 rep. trascritto a Spoleto in data 31/07/2013 ai nn. 2286 r.p.

Riferito limitatamente a: particelle 552, 608/1, 618/2/3/4

Servitù: Cabina elettrica a favore di Enel Distribuzione contro -- omissis -- a firma di Notaio Clericò Salvatore in data 17/07/2013 ai nn. 3923/2875 rep. trascritto a Spoleto in data 31/07/2013 ai nn. 2287 r.p.

Riferito limitatamente a: particelle 608/3 e 608/4

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

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Trascrizione a favore e contro per mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Sbrolli in data 23/11/2004 ai nn. 143114 rep. trascritto a Spoleto in data 03/12/2004 ai nn. 3731 r.p.

Trascrizione a favore e contro per fusione di società per incorporazione a firma di Notaio Amato Luca in data 30/06/2014 ai nn. 39782/12795 rep. trascritto a Spoleto in data 18/07/2014 ai nn. 2221 r.p.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- **omissis --**, contro -- **omissis --**, a firma di Notaio Sbrolli in data 23/06/2004 ai nn. 139220 rep. iscritto a Spoleto in data 24/06/2004 ai nn. 617 r.p.

importo ipoteca: 3.000.000,00

importo capitale: 1.500.000,00

Con successiva annotazione n 68 del 24/2/2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di -- **omissis --**, contro -- **omissis --**, -- **omissis ---- omissis --**, a firma di Notaio Sbrolli in data 23/06/2004 ai nn. 139220 rep. iscritto a Spoleto in data 24/06/2004 ai nn. 618 r.p.

importo ipoteca: 3.000.000,00

importo capitale: 1.500.00,00

Con successiva annotazione n 67 del 24-2-2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- **omissis --**, contro -- **omissis --**, a firma di Notaio Sbrolli in data 14/12/2004 ai nn. 143696 rep. iscritto a Spoleto in data 24/12/2004 ai nn. 1601 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Con annotazione n 69 del 24-2-2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo a favore di -- **omissis --**, contro -- **omissis --**, a firma di Agenzia entrate- riscossione in data 28/03/2018 ai nn. 938/10918 rep. iscritto a Spoleto in data 29/03/2018 ai nn. 146 r.p.

importo ipoteca: 1.258.317,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Agenzia entrate-riscossione Roma in data 23/03/2018 ai nn. 2606/8018 rep. iscritto a Spoleto in data 26/03/2018 ai nn. 139 r.p.

importo ipoteca: 276.008,02

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 24/01/2008 ai nn. 165684 rep. iscritto a Spoleto in data 08/02/2008 ai nn. 158 r.p.

importo ipoteca: 23.000.000,00

importo capitale: 11.500.000,00

Con annotazione n° 70 del 24-2-2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Spoleto in data 01/04/2011 ai nn. 246 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Durata ipoteca anni 12 e successiva annotazione n° 71 r.p. del 24/2/2016.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Spoleto in data 01/04/2011 ai nn. 247 r.p.

importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 1.000.000,00

Durata ipoteca anni 12 e successiva annotazione n° 72 r.p. del 24/2/2016.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- in liquidazione a firma di Tribunale Spoleto in data 26/05/2023 ai nn. 921 rep. trascritto a Spoleto in data 05/07/2023 ai nn. 2492 r.p.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ad un esame visivo corrispondono agli elaborati progettuali. regolarizzabili mediante -- Sono stati reperiti i progetti presentati alla regione riguardanti le costruzioni di Builano, Boscaccio e Le Lame e Villa Mane (Uncinano).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ad un esame visivo non si riscontrano difformità rispetto alla situazione riportata nelle mappe e nelle planimetrie catastali. regolarizzabili mediante --

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Le strutture agricole di cui all'allegato "F" dell'atto 22482 per affitto di azienda sono ricomprese nelle valutazioni dei singoli corpi come valore a mq delle singole strutture in cui si trovano, in quanto parte integrante della struttura per destinazione d'uso.

I macchinari, riportati sempre nell'allegato "F" del contratto di affitto di azienda, sono stati valutati alla voce accessori del corpo E. L'elenco dettagliato delle attrezzature e dei macchinari è presente negli allegati di perizia che costituiscono parte integrante alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-- omissis -- (c.f. -- omissis --) proprietario dal 30/06/2014 ad oggi in forza di atto di fusione di società a firma di Notaio Luca Amato in data 30/06/2014 ai nn. 39782 rep. trascritto a Spoleto in data 18/07/2014 ai nn. 2221 r.p. Atto di fusione delle società: -- omissis --.

6.2 Precedenti proprietari:

-- omissis -- proprietario dal 23/11/2004 al 30/06/2014 in forza di mutamento denominazione sociale a firma di Notaio Fulvio Sbroli in data 23/11/2004 ai nn. 143114 rep. trascritto a Spoleto in data 03/12/2004 ai nn. 3731 r.p.

-- omissis -- proprietario dal 07/04/2005 al 30/06/2014 a firma di Sbroli (Terni) in data 07/04/2005 ai nn. 147006 rep. trascritto a Spoleto in data 15/04/2005 ai nn. 1130 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/11/2004 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 27/04/2004 ai nn. 150055 rep. trascritto a Spoleto in data 24/05/2004 ai nn. 1671-1672-1673 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 07/05/2005 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 27/04/2004 ai nn. 150055 rep. trascritto a Spoleto in data 24/05/2004 ai nn. 1671-1672-1673 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8834 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Uncinano Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 13/06/1995- n. prot. 8834 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Uncinano (F. 96)

P.E. n. 8837 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Uncinano Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 30/03/1995- n. prot. 8834 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Uncinano (F. 96)

P.E. n. 27972 per lavori di Costruzione fabbricati per allevamento intestata a -- omissis --. Uncinano Concessione Edilizia rilasciata in data 13/06/1995- n. prot. 27972 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Uncinano (F. 96)

P.E. n. 14877 per lavori di Costruzione fabbricati per allevamento intestata a -- omissis --. Uncinano DIA rilasciata in data 13/06/1990- n. prot. 14877 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Uncinano (F. 96)

P.E. n. 27971 per lavori di Costruzione manufatti allevamento ovaiole intestata a -- omissis --. Boscaccio Concessione Edilizia rilasciata in data 13/04/1990- n. prot. 27971 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Boscaccio (F. 97)

P.E. n. 8835 per lavori di Costruzione manufatti allevamento e cabina enel intestata a -- omissis -- Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 22/10/1999- n. prot. 8835 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Boscaccio (F. 97)

P.E. n. 31374 per lavori di Costruzione manufatti allevamento e cabina enel intestata a -- omissis --. Boscaccio Richiesta agibilità l'agibilità non è ancora stata rilasciata Alla richiesta di agibilità non è seguito il relativo rilascio per mancanza di documentazione

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Boscaccio (F. 97)

P.E. n. 18048 per lavori di Costruzione tre capannoni intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Le Lame rilasciata in data 24/01/1996

P.E. n. 4981 intestata a -- omissis --. CE Boilano rilasciata in data 03/05/1988 Non è stato possibile reperire presso il comune di Spoleto le concessioni edilizie e sono in corso ulteriori accertamenti. Data la costruzione di volumi importanti si presuppone che possano essere stati costruiti regolarmente dopo richiesta di concessione.

P.E. n. 6929 intestata a -- omissis --. CE biomasse uncinano rilasciata in data 11/09/1991 Non è stato possibile reperire presso il comune di Spoleto le concessioni edilizie e sono in corso ulteriori accertamenti. Data la costruzione di volumi importanti si presuppone che possano essere stati costruiti regolarmente dopo richiesta di concessione.

P.E. n. 4980 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Vallecupa Permesso a costruire rilasciata in data 03/05/1988 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 8836 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Vallecupa Permesso a costruire rilasciata in data 19/11/2010- n. prot. 8836 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Vallecupa F. 160

P.E. n. 34039 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Vallecupa Permesso a costruire sanatoria rilasciata in data 19/11/2010- n. prot. 8836 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Le concessioni edilizie risultano essere carenti e devono essere verificate per un eventuale recupero della cubatura.

Riferito limitatamente a: Centro allevamento Vallecupa F. 160

P.E. n. 20104 per lavori di Costruzione tre capannoni intestata a -- omissis --. Variante alla CE 18048 rilasciata in data 09/10/1996- n. prot. 20104

P.E. n. 30331 per lavori di Costruzione tre capannoni intestata a -- omissis --. Variante alla CE 18048 rilasciata in data 04/02/1998

P.E. n. 16707 per lavori di Sistemazione terreno intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Le Lame rilasciata in data 12/09/1996

P.E. n. 22270 per lavori di Costruzione invasore e strade intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Le Lame rilasciata in data 12/08/1999

P.E. n. 23460 per lavori di Ampliamento capannone intestata a -- omissis -- di -- omissis --. Concessione Edilizia Boscaccio rilasciata in data 20/04/1999

P.E. n. 66580 per lavori di Sostituzione coperture intestata a -- omissis --. SCIA Ciliano-Uncinano rilasciata in data 23/11/2010

P.E. n. 44586 per lavori di Sostituzione coperture intestata a -- omissis --. DIA Ciliano-Uncinano rilasciata in data 22/09/2007

P.E. n. 56/2011 per lavori di Recinzione centri aziendali intestata a -- omissis --. DIA Ciliano-Boscaccio-Le Lame presentata in data 03/03/2011- n. prot. 11200

P.E. n. 66583 per lavori di Sostituzione coperture intestata a -- omissis --. SCIA Boscaccio rilasciata in data 22/11/2010

P.E. n. 4981 per lavori di Costruzione 2 fabbricati ad uso agricolo intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Loc. Boilano rilasciata in data 03/05/1988 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 66578 per lavori di Sostituzione coperture eternit intestata a -- omissis --. Scia rilasciata in data 22/11/2010 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 1620 per lavori di Sostituzione coperture eternit intestata a -- omissis --. Scia rilasciata in data 13/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 8836 per lavori di Costruzione in difformità alla CE 4980 capannoni 1 e 2 intestata a -- omissis --. Concessione a sanatoria Vallecupa rilasciata in data 19/11/2010 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Pagina | 28

P.E. n. 9758 per lavori di Costruzione capannoni 5, 6 e 7 e magazzino intestata a -- omissis --. Concessione a sanatoria Vallecupa rilasciata in data 23/01/2013 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 6929 intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Biomasse Uncinano rilasciata in data 11/09/1991 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 23715 per lavori di Variante alla CE 6929 intestata a -- omissis --. Concessione Edilizia Biomasse Uncinano rilasciata in data 02/06/1992 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 27570 per lavori di Ampliamento capannoni intestata a -- omissis --. Permesso a costruire rilasciata in data 01/04/2004 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 3195 per lavori di Costruzione muro divisorio letamaia intestata a -- omissis --. DIA Biomasse Uncinano presentata in data 19/01/2009 rilasciata in data 19/01/2009 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 50239 per lavori di Recinzioni terreni loc. Vallecupa intestata a -- omissis --. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) rilasciata in data 26/08/2009

Descrizione **Allevamento zootecnico denominato "Ciliano di Uncinano"** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Ciliano di Uncinano" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano.

Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. E' costituito da quattro capannoni costruiti a gruppi di due. La dimensione di ciascun capannone è di circa m 14x80 per una superficie cadauno di circa mq 1120 (la descrizione degli interni è riportata nella sezione consistenza). E' presente una cabina elettrica di derivazione, una cisterna ed un magazzino come da planimetrie catastali.

Capannone A1-A2: La superficie di ciascun capannone è comprensiva della superficie del locale magazzino di testa, separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 32000 capi. Le gabbie sono disposte in 3 file di doppie batterie con 3 ordini in complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione, marca Big Dutchman installato circa nel 2011. Impianti funzionanti ed in allevamento.

Capannone A3-A4: La superficie di ciascun capannone è comprensiva del piccolo locale magazzino di testa, separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 50000 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batterie su 5 ordini in altezza complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 1998. Impianti funzionanti ed in allevamento. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 4480

Identificato in catasto:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 513-514-515-516 categoria D/7, - rendita: 6063,20.
Coerenze: Particelle graffate in unica unità con relative aree di ente urbano di pertinenza censite al CT f 96 part. 513, 514, 515 e 516 della superficie rispettiva di mq 50,50, 7819 e 8362.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 522-523 categoria D/1, - rendita: 92,96.
Coerenze: Particelle graffate in unica unità con relativa area di ente urbano di pertinenza censite in CT f 96 part. 522 e 523 della superficie rispettiva di mq 16 e 8.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 525 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 30, - rendita: 46,48.
Coerenze: Comprensivo di area di ente urbano al CT stesso fogli e particella per mq 26.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 526 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4222, - reddito agrario: 17,44, - reddito dominicale: 13,08.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 526 subalterno AB, qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 30000, - reddito agrario: 23,24, - reddito dominicale: 85,22.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 513 qualità ente urbano, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 514 qualità ente urbano, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 515 qualità ente urbano, superficie catastale 7819, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 516 qualità ente urbano, superficie catastale 8362, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 522 qualità ente urbano, superficie catastale 16, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a Area di Ente urbano foglio 96 mappale 523 qualità ente urbano, superficie catastale 8, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 525 qualità ente urbano, superficie catastale 26, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 520 subalterno AA, qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 47, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,13.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 520 subalterno AB, qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 13, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 72 qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 3910, - reddito agrario: 3,03, - reddito dominicale: 10,44.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 59 subalterno AA, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 400, - reddito agrario: 0,19, - reddito dominicale: 0,39.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 59 subalterno AB, qualità pascolo cesp., classe 2, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 519 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3821, - reddito agrario: 0,59, - reddito dominicale: 2,6.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 507 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 2685, - reddito agrario: 0,42, - reddito dominicale: 1,82.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 508 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 100, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,07.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 502 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 40, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,03.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 504 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 5, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 524 subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 2457, - reddito agrario: 0,38, - reddito dominicale: 1,67.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 96 mappale 524 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 84, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,08.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

L'edificio è stato costruito nel 1990 (due pulcinaie) e 1993 (altre 2 pulcinaie).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media 3,50 e 4,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E

Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme alle individuazione delle aree del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone pulcinaia A1	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
Capannone pulcinaia A2	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
Capannone pulcinaia A3	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
Capannone pulcinaia A4	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
Oliveto	Sup. reale lorda	33.957,00	1,00	33.957,00
seminativo	Sup. reale lorda	4.222,00	1,00	4.222,00
Bosco	Sup. reale lorda	9.108,00	1,00	9.108,00
Pascolo	Sup. reale lorda	547,00	1,00	547,00
	Sup. reale lorda	52.314,00		52.314,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Strutture verticali: materiale: acciaio, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: acciaio con pannelli di copertura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: pannelli sandwich coibentati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: pannelli metallici coibentati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: assente, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: Note: zona esterna della piattaforma di appoggio
Portone di ingresso: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: ferro e alluminio con pannelli coibentati, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Pagina | 31

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canalette a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: impianto condizionamento aria, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: diffusore a tubo centrale forato, condizioni: funzionante, conformità: da collaudare.
Ventilazione: tipologia: per estrazione, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

- A.1. Cabina elettrica, fabbricati:**
cabina enel, Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente
cisterna, localicorpo
tecnici:
è posto al piano T.
- A.2. Magazzino:**
fabbricati: foglio 96 mappale 525 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 30, posto al piano T, - rendita: 46,48.
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
è posto al piano T, è composto da Struttura presente nei terreni formanti il corpo.
- A.3. Titoli Pac:**

Descrizione Allevamento zootecnico denominato "Boscaccio" di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Boscaccio" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Bajano.

Composto da Centro zootecnico per allevamento di galline ovaiole per la produzione di uova. Formato da sei capannoni di uguali dimensioni, distribuiti a coppie di 2. E' presente un ulteriore capannone ed un centro di raccolta delle uova. I capannoni dall'alto verso il basso sono così suddivisi:

Capannone B1 della misura di m 20 x 98 (compresa pensilina). Presente impianto a gabbia per allevamento ovaiole su otto file di batterie doppie e gabbie con sei ordini in altezza, con 84 gabbie a fila, per un totale di circa 56000 capi (anno circa 2000).

Copertura in eternit bonificato con isolante e guaina, sotto trattato e verniciato.

Centro raccolta B2 destinato alla raccolta e lavorazione uova, funzionante. Struttura in ferro con tamponature il pannelli coibentati. presente controsoffitto e copertura piana. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres, le finestre in vetro e metallo, porta con struttura in metallo e pannelli. E' presente un piccolo locale ufficio, spogliatoio e bagno.

Capannone B3 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq, compreso il magazzino sulla testata. Su tali capannoni la produzione delle galline ovaiole è prevista su due piani (altezza circa 8 m) con una temperatura controllata di 20° C e una capienza di 35000 capi. All'interno sono presenti gabbie di stabulazione e deposizione prive di divisori su tre ordini in altezza e con la possibilità per gli animali di circolare liberamente. Le gabbie sono provviste di alimentazione e abbeveratoi automatici. I capannoni sono provvisti dell'impianto di ricambio aria, umidificazione controllata e illuminazione. L'impianto a batteria e di marca Big Dutchman del 2011 circa. E' presente l'impianto idrico, elettrico e di ventilazione (vedere descrizione). L'impianto è funzionante ed in produzione.

Capannone B4 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq, compreso il magazzino sulla testata. Su tali capannoni la produzione delle galline ovaiole è prevista su due piani (altezza circa 8 m) con una temperatura controllata di 20° C e una capienza di 35000 capi. All'interno sono presenti gabbie di stabulazione e deposizione prive di divisori su tre ordini in altezza e con la possibilità per gli animali di circolare liberamente. Le gabbie sono provviste di alimentazione e abbeveratoi automatici. I capannoni sono provvisti dell'impianto di ricambio aria, umidificazione controllata e illuminazione. L'impianto a batteria e di marca Big Dutchman del 2011 circa. E' presente l'impianto idrico, elettrico e di ventilazione (vedere descrizione). L'impianto è funzionante ed in produzione.

Capannone B5 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in lastre ondulate di eternit da bonificare. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B6 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in lastre ondulate di eternit da bonificare. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B7 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è in pannelli sandwich metallici coibentati. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio.

Capannone B8 della misura di m 13,5 x 85 per una superficie di circa 1140 mq compreso il magazzino sulla testata. La copertura è pannelli sandwich metallici coibentati. I capannoni sono privi di impianti, attrezzature ed animali e pertanto non sono in esercizio. posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **9094**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 110 categoria D/10, posto al piano PT, 1, - rendita: 39583,40.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f. 97 part. 110 della superficie di ha 8.35.60.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 97 mappale 110 qualità ente urbano, superficie catastale 83560, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 51 subalterno AA, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 17832, - reddito agrario: 36,84, - reddito dominicale: 77,91.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 51 subalterno AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1018, - reddito agrario: 0,16, - reddito dominicale: 0,69.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 414, - reddito agrario: 1,71, - reddito dominicale: 1,21.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AB, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 80, - reddito agrario: 0,17, - reddito dominicale: 0,35.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AC, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4235, - reddito agrario: 0,66, - reddito dominicale: 4,11.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 52 subalterno AD, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 321, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,31.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 71 subalterno AA, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 30000, - reddito agrario: 61,97, - reddito dominicale: 131,08.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 71 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4250, - reddito agrario: 17,56, - reddito dominicale: 12,38.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 98 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 649, - reddito agrario: 0,1, - reddito dominicale: 0,63.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 98 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 161, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,16.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 99 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 877, - reddito agrario: 0,14, - reddito dominicale: 0,85.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 99 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 73, - reddito agrario: 0,03, - reddito dominicale: 0,07.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 100 subalterno AA, qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 98, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,03.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 100 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 112, - reddito agrario: 0,05, - reddito dominicale: 0,11.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 101 qualità pascolo cesp., classe U, superficie catastale 350, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,1.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 176 subalterno AB, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 3800, - reddito agrario: 0,59, - reddito dominicale: 3,69.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 176 subalterno AA, qualità prato, classe 1, superficie catastale 2000, - reddito agrario: 3,62, - reddito dominicale: 5,83.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 177 subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1572, - reddito agrario: 6,49, - reddito dominicale: 4,58.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 177 subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3358, - reddito agrario: 1,56, - reddito dominicale: 3,26.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 550 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 339051, - reddito agrario: 700,42, - reddito dominicale: 1481,39.
Coerenze: Tale particella è stata inserita nel lotto perchè su essa passa la strada poderal di accesso agli allevamenti. La particella risulta essere molto grande (circa 34 ha) e pertanto è stata inserita completamente nel presente corpo in quanto non è possibile venderla in parte senza frazionamento. Si precisa che la particella, per un errore catastale, è censita tutta come oliveto. Di fatto per la maggior parte della particella 550 è bosco (circa ha 31,6) mentre l'oliveto costituisce solo una piccola parte (circa ha 2,3). Dovrà essere fatta una richiesta di correzione catastale per individuare le singole qualità di coltura nelle per le diverse porzioni.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 96 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2770, - reddito agrario: 1,29, - reddito dominicale: 2,69.
Coerenze: Tale particella è stata inserita nel lotto perchè su essa passa una parte della strada poderal di accesso ai due capannoni posti più in basso. Se la particella non fosse inserita nel presente corpo rimarrebbe interclusa
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 97 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 2090, - reddito agrario: 0,65, - reddito dominicale: 2,03.
Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente lotto in quanto rimarrebbe interclusa senza possibilità di accesso
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 94 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1210, - reddito agrario: 2,50, - reddito dominicale: 5,29.
Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente corpo in quanto adiacente alla particella 550 e con superficie limitata che non sarebbe logico inserire in un lotto a se stante
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 95 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 6100, - reddito agrario: 12,60, - reddito dominicale: 26,25. Coerenze: Tale particella è stata inserita nel presente corpo in quanto adiacente alla particella 550 e con superficie limitata che non sarebbe logico inserire in un lotto a se stante

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda.

L'edificio è stato costruito nel 1990 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 e 4,30. Centro raccolta 3,26.

In merito ai capannoni per l'allevamento denominati Boscaccio è emerso che è in corso una causa tra il vecchio amministratore e due società di recupero materiali ferrosi. Le strutture tolte (innesti, travi e pilastri di acciaio) formavano un collegamento tra le travi perimetrali e costituivano la base del solaio interno. Per questo intervento è stata emessa una ordinanza di messa in pristino dei luoghi.

Al valore di stima individuato non è stata apportata alcuna detrazione per la mancanza di tale strutture in quanto, il valore unitario utilizzato nella stima, tiene conto della situazione attuale.

A titolo puramente informativo è stata allegata l'ordinanza di messa in pristino della struttura e la perizia redatta dai tecnici incaricati dal precedente amministratore della società.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E
Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme alle individuazione delle aree del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone ovaiole B1	Sup. reale lorda	1.960,00	1,00	1.960,00
Centro raccolta uova B2	Sup. reale lorda	294,00	1,00	294,00
Capannoni per ovaiole B3	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Capannoni per ovaiole B4	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Capannoni per ovaiole B5	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Capannoni per ovaiole B6	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Capannoni per ovaiole B7	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Capannoni per ovaiole B8	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Oliveto	Sup. reale lorda	59.222,00	1,00	59.222,00
Pascolo	Sup. reale lorda	9.260,00	1,00	9.260,00
Seminativo	Sup. reale lorda	13.786,00	1,00	13.786,00
Bosco	Sup. reale lorda	321.953,00	1,00	321.953,00
Laghetto (add. inserito negli accessori)	Sup. reale lorda	18.200,00	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	431.515,00		413.315,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: ferro in parte e cisa, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: metallo e vetro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pannelli sandwich coibentati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti. Note: Presente nei capannoni B2, B3, B6, B7. I capannoni B1, B4 e B5 presentano una copertura in eternit. Il capannone B1 presenta isolamento in polistirene e guaina e la parte interna è stata trattata.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli metallici coibentati e parte bassa in cls, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	Note: zona esterna della piattaforma di appoggio
<i>Portone di ingresso:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. tipologia: ante a battente, materiale: ferro e alluminio con pannelli coibentati, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con canalette a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo per singolo capannone, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: non presente, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: I capannoni non sono riscaldati e la ventilazione ha il solo scopo di asportare l'aria. L'unico locale riscaldato è quello del centro raccolta uova.

Accessori:

- B.1. Cabina elettrica:** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
Sviluppa una superficie complessiva di 40 circa
- B.2. Cisterna acqua:** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
è composto da Cisterna presente nei terreni formanti il corpo.
Sviluppa una superficie complessiva di 96 circa
- B.3. Laghetto e terreni pertinenti (add.):** fabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
è composto da Laghetto insistente su parte delle particelle 98, 99, 110, 71, 176, 177, 101. Al laghetto è stato attribuito un valore tutelativo in quanto non è possibile conoscere lo stato di manutenzione, l'eventuale livello di interrimento, lo stato delle opere di sicurezza etc..
- B.4. Titoli Pac:**

Descrizione **Allevamento zootecnico denominato "Le Lame"** di cui al punto C

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Le Lame" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Capannone destinato alla raccolta delle uova, non funzionante e privo di impianti. Per il solo centro di raccolta la struttura è in muratura, con copertura con solaio piano, porta in metallo, finestrate in metallo e vetro. E' presente un locale spogliatoio, docce e wc. La pavimentazione è in piastrelle di gres. La superficie è di circa 274 mq. E' presente una linea di trasporto uova tra i capannoni ed il centro di raccolta (attualmente non funzionante).

Capannone C1 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature, privo di impianti e finestre. L'altezza interna è tale che può essere predisposto per l'allevamento su due livelli. L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

Capannone C2 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature, è privo di impianti e finestre. L'altezza interna è tale che può essere predisposto per l'allevamento su due livelli. L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

Capannone C3 della misura di m 115 x 15, per una superficie di circa 1725 mq.

All'interno non sono presenti attrezzature. All'interno non sono presenti impianti e finestre. L'altezza interna prevede l'allevamento su due livelli. L'impianto produttivo non è funzionante e dismesso da alcuni anni.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **5449**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 130 categoria D/7, posto al piano PT, - rendita: 20193,46.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.114 part. 130 della superficie di ha 11.17.30.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 129 subalterno AA, qualità pascolo. arb, classe 2, superficie catastale 213, - reddito agrario: 0,09, - reddito dominicale: 0,20.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. Trattasi di fatto in un terreno incolto.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 129 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2287, - reddito agrario: 9,45, - reddito dominicale: 6,66.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. Trattasi di fatto di un terreno incolto.
- terreni: intestata a Area di ente urbano foglio 114 mappale 130 qualità ente urbano, superficie catastale 111730, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 132 qualità bosco misto, classe 22, superficie catastale 970, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,66.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 128 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 410, - reddito agrario: 0,06, - reddito dominicale: 0,28.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 83 subalterno AA, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 169, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,16.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 83 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4771, - reddito agrario: 19,71, - reddito dominicale: 13,9.

Coerenze: Di fatto parte della particella costituisce un laghetto.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 84 subalterno AA, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 269, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,25.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 114 mappale 84 subalterno AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6581, - reddito agrario: 27,19, - reddito dominicale: 19,17.

Coerenze: Di fatto parte della particella costituisce un laghetto.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda. (Add. 1)

L'edificio è stato costruito nei primi anni 90 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 6,20 capannoni - 3,00 Centro raccolta.

In merito ai capannoni per l'allevamento denominati Le Lame è emerso che è in corso una causa tra il vecchio amministratore e due società di recupero materiali ferrosi. Le strutture tolte (innesti, travi e pilastri di acciaio) formavano un collegamento tra le travi perimetrali e costituivano la base del solaio interno. Per questo intervento è stata emessa una ordinanza di messa in pristino dei luoghi.

Al valore di stima individuato non è stata apportata alcuna detrazione, per la mancanza di tali strutture, in quanto il valore unitario utilizzato nella stima, tiene conto della situazione attuale.

A titolo puramente informativo è stata allegata l'ordinanza di messa in pristino della struttura e la perizia redatta dai tecnici incaricati dal precedente amministratore della società.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E

Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme all'individuazione delle aree del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Centro raccolta uova	Sup. reale lorda	274,00	1,00	274,00
Capannone per ovaiole	Sup. reale lorda	1.725,00	1,00	1.725,00
Capannone per ovaiole	Sup. reale lorda	1.725,00	1,00	1.725,00
Capannone per ovaiole	Sup. reale lorda	1.725,00	1,00	1.725,00
Bosco misto	Sup. reale lorda	1.380,00	1,00	1.380,00
Pascolo arborato	Sup. reale lorda	651,00	1,00	651,00
seminativo	Sup. reale lorda	6.239,00	1,00	6.239,00
laghetto	Sup. reale lorda	7.400,00	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	21.119,00		13.719,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Strutture verticali:

materiale: ferro e muro di base per 1,5 m circa in cls,
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Il muro di appoggio di base risulta interrato in quanto il piano interno è più basso rispetto al piano esterno dei capannoni.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio tralicciato, condizioni: buone.

Pagina | 39

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: assenti.

Manto di copertura:

materiale: lamiera zincate, coibentazione: controsoffittatura con pannelli coibentati, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: pannelli metallici coibentati e fino all'altezza di m 1,5 in muratura, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: mattone paramano, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

Note: Zona esterna perimetrale della piattaforma di appoggio.

Nella zona antistante il centro di raccolta in cls.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: ante, materiale: alluminio, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con canalette a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.

Note: Impianto da verificare se funzionante data la vetustà

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di

distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: da ristrutturare, conformità: obsoleto.

Riferito limitatamente a: Presente solo nel centro di raccolta attraverso condizionatori esterni e split.

Accessori:

C.1. Cabina elettrica:

fabbricati:

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

è posto al piano T, è composto da Cabina presente nei terreni formanti il corpo.

Sviluppa una superficie complessiva di 24 circa

C.2. Cisterna acqua:

fabbricati:

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

è posto al piano T, è composto da Cisterna presente nei terreni formanti il corpo.

Sviluppa una superficie complessiva di 80 circa

C.3. Laghetto collinare:

fabbricati:

Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo

è composto da Laghetto insistente su parte delle particelle 83 e 84. Al laghetto è stato attribuito un valore cautelativo in quanto non è possibile conoscere lo stato di manutenzione, l'eventuale livello di interrimento, lo stato delle opere di sicurezza etc. Il laghetto occupa una superficie complessiva di circa mq 7400..

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

C.4. Titoli Pac:**Descrizione Allevamento zootecnico denominato "Builano" di cui al punto D**

Pagina | 40

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Allevamento zootecnico denominato "Builano" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. Formato da due capannoni adiacenti.

Capannone D1. Dimensioni catastali di circa m 58 x 12, più piccolo magazzino in testa di mq 13 per una superficie complessiva circa mq 709 (superficie calcolata fino alla linea virtuale di proprietà) comprensivo di magazzino in testa separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Di fatto il capannone risulta essere di m 70 x 12, più un piccolo magazzino di testa di mq 13, per una superficie complessiva di mq 853. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 32600 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batteria piramide con 4 ordini in altezza (1920 gabbie) complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 2006 circa. Impianti funzionanti ed in allevamento.

Il capannone, nella realtà, risulta essere della lunghezza di m 70. La parte eccedente è stata edificata su una particella appartenente a terzi. La parte di capannone, rispetto a quella accatastata, non è pertanto in proprietà alle -- omissis --. C'è da osservare che qualora non ci sia un accordo per la cessione da parte dei proprietari confinanti tale parte andrebbe demolita ed il capannone accorciato, o in alternativa potrebbe essere promossa causa di usucapione o accessione invertita con esito non ipotizzabile.

Capannone D2. Dimensioni catastali di circa m 69 x 12, per una superficie complessiva circa mq 828 (superficie calcolata fino alla linea virtuale di proprietà) comprensivo di magazzino in testa separato con tramezzo dalla zona delle gabbie. Di fatto il capannone risulta essere di m 81 x 12, per una superficie complessiva di mq 972. Internamente sono presenti gabbie per allevamento di pulcini fino a circa 110 gg a temperatura controllata, capienza circa 38000 capi. Le gabbie sono disposte in 4 file di doppie batteria piramide con 4 ordini in altezza (2240 gabbie) complete di impianto automatico per alimentazione ed abbeveramento, con trasporto meccanico della pollina all'esterno. Impianto di ricambio aria, riscaldamento, umidificazione, illuminazione marca Facco installato circa nel 1986 circa. Impianto funzionale ed in allevamento.

Il capannone, nella realtà, risulta essere della lunghezza di m 81. La parte eccedente è stata edificata su una particella appartenente a terzi. La parte di capannone, rispetto a quella accatastata, non è pertanto in proprietà alle -- omissis --. C'è da osservare che qualora non ci sia un accordo per la cessione da parte dei proprietari confinanti tale parte andrebbe demolita ed il capannone accorciato, o in alternativa potrebbe essere promossa causa di usucapione o accessione invertita, con esito non ipotizzabile.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1537**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 199 mappale 145 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 5048,00.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.199 part. 145 della superficie di ha 0.58.20.
- terreni: intestata a -- omissis -- Area di ente urbano foglio 199 mappale 145 qualità ente urbano, superficie catastale 5820, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

L'edificio è stato costruito nel 1986 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,56.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E
Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme alle individuazione delle aree del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone adibito a pulcinaia	Sup. reale lorda	709,00	1,00	709,00
Capannone adibito a pulcinaia	Sup. reale lorda	828,00	1,00	828,00
	Sup. reale lorda	1.537,00		1.537,00

Pagina | 41

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio tralicciato, condizioni: non visibile.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: fissi, materiale: ferro e vetro, protezione: inesistente, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: eternit, coibentazione: strato interno sottostante le capriate, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: pannelli metallici coibentati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: assente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

Note: Zona esterna perimetrale e di ingresso della piattaforma di appoggio.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento con fosse raccolta pollina, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente, materiale: metallo coibentato, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Elettrico:*

tipologia: con canalette a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: Impianto funzionante e in utilizzo.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: Caldaia a gpl per la produzione di aria calda e diffusore centrale con tubo forato. Ventilazione e ricambio aria.

Accessori:

Descrizione **Struttura per impianto a Biomasse (Loc. Ciliano Uncinano)** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Struttura per impianto a Biomasse (Loc. Ciliano Uncinano) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Composto da Struttura per impianto a biomasse, costituita da tettoia non tamponata (uso magazzinaggio pollina, rimessa attrezzi etc.), manufatto per l'impianto di lavorazione di biomasse, sala per ospitare macchinari per alcune lavorazioni della pollina, accumulo prodotti di lavorazione (torrino), locale tramoggia.

Tettoia stoccaggio pollina. Dimensioni di circa m 100 x 32 superficie circa mq 3200 altezza media m 7 circa. Presenta un muro centrale con altezza di circa m 2. Muretti laterali di altezza di m 0,50 circa, entrambi in cls.

Manufatto per biomasse. Dimensioni di circa m 20 x 30 superficie circa mq 600. Altezza circa m 7,1.

Torrino. Dimensioni di circa m 10 x 10 superficie circa mq 100. Altezza circa m 16,15.

Tramoggia. Dimensioni di circa m 10 x 6 superficie circa mq 60. Altezza circa m 11.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **3960**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 552 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 1290,00.
Coerenze: Particella con relativa area di ente urbano censita al CT f.97 part. 552 della superficie di ha 1.14.52.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 2, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 38.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 72,00.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 98,00.
Coerenze: Particella con relativa aree di ente urbano censita al CT f.97 part. 618 della superficie di ha 0.00.78.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 4, categoria D/1, posto al piano PT, - rendita: 38,00.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 619 categoria D/10, posto al piano PT, - rendita: 25974,00.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 97 mappale 552 qualità ente urbano, superficie catastale 11452, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 97 mappale 608 qualità Ente urbano, superficie catastale 79, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 97 mappale 618 qualità Ente urbano, superficie catastale 78, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente urbano foglio 97 mappale 619 qualità Ente urbano, superficie catastale 2670, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 608 subalterno 1, categoria BCNC.
- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 618 subalterno 2, categoria BCNC.
- terreni: intestata a -- omissis -- Area ente urbano foglio 97 mappale 616 qualità ente urbano, superficie catastale 1751, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto. Censita come area di ente urbano presente nell'elaborato planimetrico.
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 620 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6634, - reddito agrario: 27,41, - reddito dominicale: 19,32.
Coerenze: Deriva dalla particella 553 che è stata soppressa.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 97 mappale 551 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1395, - reddito agrario: 5,76, - reddito dominicale: 4,06.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 7, 16, 11, 7..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E
Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme
all'individuazione delle aree del PRG

Pagina | 43

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Tettoia	Sup. reale lorda	3.200,00	1,00	3.200,00
Manufatto per impianto produzione biogas	Sup. reale lorda	600,00	1,00	600,00
Manufatto torrino	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Manufatto tramoggia	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
seminativo	Sup. reale lorda	8.029,00	1,00	8.029,00
Area Urbana (p 616)	Sup. reale lorda	1.751,00	1,00	1.751,00
	Sup. reale lorda	13.740,00		13.740,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente a: tettoia di magazzinaggio pollina.

tipologia: capriate, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: tettoia di magazzinaggio pollina.

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente a: manufatto per l'impianto di
lavorazione biomasse.

tipologia: capriate, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: manufatto per l'impianto di
lavorazione biomasse.

Strutture verticali:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente a: torrino per alcune lavorazione pollina.

tipologia: capriate, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: torrino per alcune lavorazione pollina.

Strutture verticali:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente a: manufatto per la tramoggia.

tipologia: acciaio, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: manufatto per la tramoggia.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: lamiera, coibentazione: inesistente, condizioni:
sufficienti.

Riferito limitatamente a: tettoia di magazzinaggio pollina.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- Manto di copertura:* materiale: lamiera, coibentazione: interna al pannello, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: manufatto per l'impianto di lavorazione biomasse.
- Pareti esterne:* materiale: pannelli sandwich, coibentazione: interna ai pannelli, rivestimento: assente, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: manufatto per l'impianto di lavorazione biomasse.
- Manto di copertura:* materiale: pannelli sandwich laminato, coibentazione: interna al pannello, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: torrino per alcune lavorazione pollina.
- Pareti esterne:* materiale: pannelli sandwich, coibentazione: interna ai pannelli, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: torrino per alcune lavorazione pollina.
- Manto di copertura:* materiale: lamiere zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: manufatto per la tramoggia.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Note: Nella tettoia di stoccaggio è presente un muro divisorio in cls di dell'altezza di circa m 2 per la separazione e svuotamento parziale del materiale depositato
Riferito limitatamente a: Riferito a tutta la struttura.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: canaline, tensione: 380V, condizioni: non ispezionabile, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene (interrata) e ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. tipologia: assente.
- Condizionamento:*

Accessori:

- E.1. Cabina elettrica e locali tecnici:** efabbricati:
Coerenze: Accessori presenti nei terreni costituenti il presente corpo
è posto al piano T, è composto da Cabina e locali tecnici presenti nei terreni formanti il corpo.
Sviluppa una superficie complessiva di 20 + 25
- E.2. Macchinari come risultanti dall'allegato "F" ai contratti di affitto di azienda (vedere allegati):**
è composto da - Macchinari elencati negli allegati.
- E.3. Titoli Pac:**

Descrizione Ex allevamenti Rubbiano di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Ex allevamenti Rubbiano sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano .

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Composto da Ex allevamenti formati da 6 capannoni uguali in dimensioni ed 1 centro di lavorazione e raccolta uova. E' stata iniziata parzialmente la demolizione.

Le dimensioni dei capannoni per l'allevamento sono di m 13x85 con una superficie di circa mq 1105 ed altezza media di circa m 7. Nel dettaglio le misure si evincono dalle allegare planimetrie catastali degli immobili.

Per i capannoni è stata parzialmente iniziata la demolizione, lo smontaggio delle parti interne e delle strutture metalliche, delle finestre, e di alcuni pannelli laterali. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8760**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 35 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 31354,10.

Coerenze: Particella graffata con la 91/1 stesso foglio

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 91 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 31354,10.

Coerenze: Particella graffata con la 35/1 stesso foglio

- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 160 mappale 35 qualità ente urbano, superficie catastale 17510, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 160 mappale 91 qualità ente urbano, superficie catastale 29100, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 160 mappale 36 qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale 800, - reddito agrario: 0,37, - reddito dominicale: 0,97.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto di azienda (Add).

L'edificio è stato costruito nel 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 6,2 e 3,2 media.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona agricola E

Norme tecniche ed indici: Sono indicati negli allegati di perizia insieme all'individuazione delle aree del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannoni per ovaiole (n°6) da demolire	Sup. reale lorda	6.630,00	1,00	6.630,00
Centro raccolta e lavorazione, magazzino e officina	Sup. reale lorda	2.130,00	1,00	2.130,00
Pascolo arb.	Sup. reale lorda	800,00	1,00	800,00
	Sup. reale lorda	9.560,00		9.560,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: ferro, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: capriate, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Strutture verticali:

materiale: ferro, condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: Centro raccolta e lavorazione.

Copertura:

tipologia: capriate, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: Centro raccolta e lavorazione.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: eternit, coibentazione: interna al pannello, condizioni: pessime.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Manto di copertura:

materiale: eternit, coibentazione: sottostante, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: Centro raccolta e lavorazione.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: cemento armato e soprastanti pannelli coibentati,
coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: assente,
condizioni: pessime per l'allevamento scarse per il centro
raccolta e lavorazione.

Pagina | 46

Accessori:

F.1. Cabina elettrica:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore attuale dei beni, nel suo insieme inteso come terreni e strutture, si è ricorso all'aspetto economico del valore di mercato. Tale valore, si basa sulla comparazione con i prezzi di scambio di beni analoghi commercializzati in zona. Il valore di mercato, nel caso di specie, è in grado di fornirci dei dati attendibili e più calzanti alla finalità di stima. È stato scelto tale aspetto economico in quanto una possibile stima analitica, pur mantenendo inalterata la sua validità generale, richiederebbe un maggior numero di dati, non sempre di facile determinazione, che potrebbe portare a degli scostamenti non insignificanti sulla determinazione del valore finale. I valori medi di beni simili presi a confronto sono stati desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal listino della borsa immobiliare della regione Umbria, dai valori agricoli medi oltre ad informazioni prese da operatori del settore. Per quanto riguarda i Fabbricati adibiti ad allevamento, data la particolarità dei beni oggetto di valutazione, non esiste un mercato circoscritto di tali beni ma un mercato molto più ampio a cui fanno riferimento i produttori zootecnici. Non esistendo valori di confronto nel mercato locale, la valutazione è stata effettuata sulla base del costo di costruzione dei beni, a cui sono state poi eseguite delle detrazioni per vetustà. C'è da osservare che le attività simili sono concentrate in poche aree sia sul territorio regionale che nelle regioni vicine. Alla luce di questo l'interesse degli operatori è limitato ed è basato su principi prettamente economici di costo delle strutture in funzione del loro utilizzo specifico.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ricerche di mercato sul costo di costruzione di strutture analoghe e ricerche presso operatori del settore. Borsa immobiliare Umbra, valori agricoli medi, valori di mercato dell'agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Allevamento zootecnico denominato "Ciliano di Uncinano"

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Nel valore unitario applicato ed in quello complessivo sono stati considerati anche i terreni circostanti (come riportato nella individuazione dei beni) e le eventuali strutture interne ed esterne fisse (eventuali gabbie, condizionamento, cabine elettriche, magazzini, se non già valutati come accessori), in quanto da considerarsi parti integranti e funzionali alla struttura principale. Le superfici aggiunte dei terreni sono state suddivise per qualità di coltura di fatto.

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

Pagina | 47

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone pulcinaia A1	1.120,00	€ 640,00	€ 716.800,00
Capannone pulcinaia A2	1.120,00	€ 640,00	€ 716.800,00
Capannone pulcinaia A3	1.120,00	€ 430,00	€ 481.600,00
Capannone pulcinaia A4	1.120,00	€ 430,00	€ 481.600,00
Oliveto	33.957,00	€ 2,00	€ 67.914,00
seminativo	4.222,00	€ 1,00	€ 4.222,00
Bosco	9.108,00	€ 0,50	€ 4.554,00
Pascolo	547,00	€ 0,60	€ 328,20
	52.314,00		€ 2.473.818,20

- Valore corpo:	€ 2.473.818,20
- Valore accessori:	€ 36.020,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.509.838,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.509.838,20

B. Allevamento zootecnico denominato "Boscaccio"

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Nel valore unitario applicato ed in quello complessivo sono stati considerati anche i terreni circostanti (come riportato nella individuazione dei beni) e le eventuali strutture interne ed esterne fisse (eventuali gabbie, condizionamento, cabine elettriche, magazzini, se non già valutati come accessori), in quanto da considerarsi parti integranti e funzionali alla struttura principale. Le superfici aggiunte dei terreni sono state suddivise per qualità di coltura di fatto. Il valore del laghetto è stato inserito nella voce accessori. Per i terreni c'è un errore catastale parziale di attribuzione di qualità. La valutazione è stata eseguita sulla reale qualità.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone ovaiole B1	1.960,00	€ 330,00	€ 646.800,00
Centro raccolta uova B2	294,00	€ 450,00	€ 132.300,00
Capannoni per ovaiole B3	1.140,00	€ 690,00	€ 786.600,00
Capannoni per ovaiole B4	1.140,00	€ 690,00	€ 786.600,00
Capannoni per ovaiole B5	1.140,00	€ 200,00	€ 228.000,00

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Capannoni per ovaiole B6	1.140,00	€ 200,00	€ 228.000,00
Capannoni per ovaiole B7	1.140,00	€ 290,00	€ 330.600,00
Capannoni per ovaiole B8	1.140,00	€ 290,00	€ 330.600,00
Oliveto	59.222,00	€ 2,00	€ 118.444,00
Pascolo	9.260,00	€ 0,60	€ 5.556,00
Seminativo	13.786,00	€ 1,30	€ 17.921,80
Bosco	321.953,00	€ 0,50	€ 160.976,50
Laghetto (add. inserito negli accessori)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	413.315,00		€ 3.772.398,30

Pagina | 48

- Valore corpo:	€ 3.772.398,30
- Valore accessori:	€ 78.850,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.851.248,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.851.248,30

C. Allevamento zootecnico denominato "Le Lame"*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Nel valore unitario applicato ed in quello complessivo sono stati considerati anche i terreni circostanti (come riportato nella individuazione dei beni) e le eventuali strutture interne ed esterne fisse (eventuali gabbie, condizionamento, cabine elettriche, magazzini, se non già valutati come accessori), in quanto da considerarsi parti integranti e funzionali alla struttura principale. Le superfici aggiunte dei terreni sono state suddivise per qualità di coltura di fatto. Il valore del laghetto è stato inserito nella voce accessori.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Centro raccolta uova	274,00	€ 400,00	€ 109.600,00
Capannone per ovaiole	1.725,00	€ 310,00	€ 534.750,00
Capannone per ovaiole	1.725,00	€ 310,00	€ 534.750,00
Capannone per ovaiole	1.725,00	€ 310,00	€ 534.750,00
Bosco misto	1.380,00	€ 0,50	€ 690,00
Pascolo arborato	651,00	€ 0,50	€ 325,50
seminativo	6.239,00	€ 1,00	€ 6.239,00
laghetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	13.719,00		€ 1.721.104,50

- Valore corpo:	€ 1.721.104,50
- Valore accessori:	€ 60.178,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.781.282,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.781.282,50

D. Allevamento zootecnico denominato "Builano"*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Nel valore unitario applicato ed in quello complessivo, sono stati considerati anche i terreni circostanti, come riportato nel capitolo individuazione, e tutte le strutture interne (gabbie, caldaie etc.) ed esterne fisse, in quanto da considerarsi parti integranti alle strutture principali. La valutazione è riferita soltanto alla parte accatastata di proprietà della -- omissis -- -- omissis --. e considerando la restante parte da demolire.

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

Pagina | 49

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone adibito a pulcinaia	709,00	€ 390,00	€ 276.510,00
Capannone adibito a pulcinaia	828,00	€ 350,00	€ 289.800,00
	1.537,00		€ 566.310,00

- Valore corpo:	€ 566.310,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 566.310,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 566.310,00

E. Struttura per impianto a Biomasse (Loc. Ciliano Uncinano)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Nel valore unitario applicato e nel valore complessivo sono stati considerati e compresi anche i terreni circostanti (come riportato nella individuazione dei beni) e le eventuali strutture esterne fisse (cabine elettriche, magazzini etc.), se non valutate come accessori), in quanto da considerarsi parti integranti alla struttura principale. I macchinari aziendali sono stati valutati complessivamente alla voce accessori (Vedere all. 47 fotografie d 281 a 326)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Tettoia	3.200,00	€ 50,00	€ 160.000,00
Manufatto per impianto produzione biogas	600,00	€ 75,00	€ 45.000,00
Manufatto torrino	100,00	€ 85,00	€ 8.500,00
Manufatto tramoggia	60,00	€ 40,00	€ 2.400,00
seminativo	8.029,00	€ 1,00	€ 8.029,00
Area Urbana (p 616)	1.751,00	€ 1,00	€ 1.751,00
	13.740,00		€ 225.680,00

- Valore corpo:	€ 225.680,00
- Valore accessori:	€ 57.115,00
- Valore complessivo intero:	€ 282.795,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 282.795,00

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

F. Ex allevamenti Rubbiano*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Per i capannoni già utilizzati per l'allevamento è iniziato lo smontaggio delle parti interne, delle finestre, di parte delle strutture metalliche e di alcuni pannelli laterali di coibentazione. Nella presente perizia è stata eseguita la valutazione solo per la superficie/cubatura riutilizzabile ai fini della costruzione delle nuove strutture avicole. Per i fabbricati esistenti, che dovranno essere demoliti, la valutazione è stata eseguita in base al costo di demolizione. Tale valore è stato portato in detrazione alla voce adeguamenti e correzioni di stima dell'intero lotto in quanto la demolizione è notevolmente più onerosa rispetto al valore della metratura/cubatura riutilizzabile.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannoni per ovaiole (n°6) da demolire	6.630,00	€ 40,00	€ 265.200,00
Centro raccolta e lavorazione, magazzino e officina	2.130,00	€ 40,00	€ 85.200,00
Pascolo arb.	800,00	€ 0,50	€ 400,00
	9.560,00		€ 350.800,00

- Valore corpo:	€ 350.800,00
- Valore accessori:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 370.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 370.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	allevamento zootecnico denominato "ciliano di uncinano" con annesso cabina elettrica, cabina enel, cisterna, locali tecnici, magazzino, titoli pac.	4480	€ 2.509.838,20	€ 2.509.838,20
B	allevamento zootecnico denominato "boscaccio" con annesso cabina elettrica, cisterna acqua, laghetto e terreni pertinenti (add.), titoli pac.	9094	€ 3.851.248,30	€ 3.851.248,30

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

allevamento zootecnico denominato "le lame"			
C con annesso cabina elettrica, cisterna acqua, laghetto collinare, titoli pac.	5449	€ 1.781.282,50	€ 1.781.282,50
allevamento zootecnico denominato "builano"			
D struttura per impianto a biomasse (loc. ciliano uncinano) con annesso cabina elettrica e locali tecnici, macchinari come risultanti dall'allegato "f" ai contratti di affitto di azienda (vedere allegati), titoli pac.	1537	€ 566.310,00	€ 566.310,00
E ex allevamenti rubbiano con annesso cabina elettrica.	3960	€ 282.795,00	€ 282.795,00
F	8760	€ 370.800,00	€ 370.800,00
		€ 9.362.274,00	€ 9.362.274,00

Pagina | 51

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.404.341,10

- Riduzione monetaria: Demolizione centro avicolo Rubbiano

€ 1.682.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 6.275.232,90

Relazione lotto 002 creata in data 14/07/2025
Codice documento: C141-23-000010-002

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

**Beni in Amelia (Terni) Strada Provinciale 38 snc
Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Due fabbricati per allevamento pulcini sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc. Composto da Numero due fabbricati destinati all'allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. Ogni singola unità immobiliare è costituita da un unico ambiente e da uno spazio di servizio (posizionato nella testata di ciascun capannone), adibito a deposito e locale di servizio per il personale. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2240**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 191 subalterno 1, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: 10175,20.
- terreni: intestata a -- omissis -- Ente Urbano foglio 33 mappale 191 qualità ente urbano, superficie catastale 1.20.40, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato deposito e locale pompe sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc. Composto da Piccola costruzione in muratura adibita a magazzino e locale pompe di sollevamento dell'acqua dal limitrofo laghetto. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **23**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- (P.I. -- omissis --) foglio 34 mappale 53 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 23, composto da vani 18 mq, posto al piano T.
Coerenze: Locale deposito
- terreni: intestata a -- omissis -- Area ente urbano foglio 34 mappale 53 qualità ente urbano, superficie catastale 23, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo e laghetto sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc. Superficie complessiva di circa mq **78407**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 26 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 120, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,10.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 177 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1060, - reddito agrario: 3,56, - reddito dominicale: 3,83.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 35 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7360, - reddito agrario: 17,11, - reddito dominicale: 19,01.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 41 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8010, - reddito agrario: 26,89, - reddito dominicale: 28,96.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 44 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 72, - reddito agrario: 0,24, - reddito dominicale: 0,26.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 46 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17630, - reddito agrario: 59,18, - reddito dominicale: 63,74.

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 52 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 44155, - reddito agrario: 148,23, - reddito dominicale: 159,63.

Coerenze: parte della particella è occupata da un laghetto collinare di raccolta delle acque piovane

Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

- c.1. **Diritti Pac:** terreni:
Note: Diritti pac sui terreni costituenti il corpo C (valore stimato)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Amelia, Terni, Narni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio rurale e percorsi agrituristici, le attrazioni storiche presenti sono: Amelia, Narni.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da -- omissis -- in forza di un contratto di affitto del tipo 5 anni per affitto di azienda per l'importo di 6.788,00 stipulato in data 14/07/2023 con scadenza in 14/07/2028.

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 14-7-2023 rep 37736 (allevamenti)

Affitto di azienda atto notaio Salvi M. Amelia del 11-8-2023 rep 37999 (stabilimento)

Addendum ai contratti notaio Salvi M. Amelia del 12-6-2024 rep. 40130 e 40131.

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:

Atto Giudiziario derivante da Sentenza apertura procedura liquidazione controllata a favore di Massa dei Creditori -- omissis --. in liquidazione contro -- omissis -- a firma di Tribunale di Terni in data 24/10/2023 ai nn. 8034/2023 rep. trascritto a Terni in data 15/11/2023 ai nn. 9578 r.p.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- a firma di Salvi Maria Amelia (Macerata) in data 14/07/2023 ai nn. 37736/22482 rep trascritto a Terni in data 12/09/2023 ai nn. 7576 r.p.

Riferito limitatamente a: Riferito alle particelle fabbricati F. 33 part 191 sub 1 e 53 e part. 191 e 53 aree di ente urbano

Atto giudiziario derivante da Sequestro conservativo a favore di Demanio dello stato contro -- omissis -- a firma di Procura Castrovillari in data 02/03/2018 ai nn. 410/218 rep trascritto a Terni in data 06/03/2018 ai nn. 1693 r.p.

Riferito limitatamente a: Annotazione di dissequestro r.p. 507 del 8/5/2020

Atto giudiziario derivante da Sequestro conservativo a favore di Demanio dello stato contro -- omissis -- a firma di Procura Castrovillari in data 02/03/2018 ai nn. 410/218 rep trascritto a Terni in data 05/03/2018 ai nn. 1674 r.p.

Riferito limitatamente a: Annotazione di dissequestro r.p. 508 del 8/5/2020

Atto giudiziario derivante da Pignoramento immobili a favore di -- omissis -- contro -- omissis -- a firma di Ufficiale giudiziario Terni in data 20/10/2017 ai nn. 2902 rep trascritto a Terni in data 29/11/2017 ai nn. 8302 r.p.

Riferito limitatamente a: Annotazioni 439 del 5-3-2019, 10 del 4-1-2022, 1358 del 23-8-2022

Atto giudiziario derivante da Sequestro conservativo a favore di -- omissis -- a firma di Tribunale Spoleto in data 18/01/2014 ai nn. 1387/2013 rep trascritto a Terni in data 17/02/2014 ai nn. 1116 r.p.

Riferito limitatamente a: Annotazioni per restrizione 9 del 4-1-2022

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata derivante da Mutamento denominazione sociale a -- omissis -- a firma di Notaio Sbroli (Terni) in data 23/11/2004 ai nn. 143112 rep trascritto a Terni in data 07/12/2004 ai nn. 8801 r.p.

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

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio reciproca. - **Su una parte delle particella 53 e 41 del foglio 34 insiste una strada privata poderale che serve sia il centro di allevamento ex -- omissis -- che i terreni oggetto della presente perizia. La strada percorre in parte terreni intestati a terzi e dopo aver raggiunto i capannoni (ex -- omissis --) prosegue, sempre su terreno intestato a terzi fino a raggiungere i capannoni adibiti a pulcinaie di cui al punto A. Sulla strada devono essere create delle servitù reciproche per poter accedere ai rispettivi centri aziendali in quanto deve essere fruibile sia dai proprietari dell'ex allevamento che dai futuri acquirenti dei beni della presente perizia..**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca conc.

amministrativa/riscossione a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Agenzia entrate riscossione (Roma) in data 28/03/2018 ai nn.

938/10918 rep iscritto a Terni in data 29/03/2018 ai nn. 409 r.p.

importo ipoteca: 1.258.317,96

importo capitale: 629.158,98

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca conc.

amministrativa/riscossione a favore di -- omissis --, contro -- omissis --, a firma di Agenzia entrate riscossione (Roma) in data 23/03/2018 ai nn.

2606/8018 rep iscritto a Terni in data 26/03/2018 ai nn. 380 r.p.

importo ipoteca: 1.258.317,96

importo capitale: 629.158,98

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di --
omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbrolli in data
14/12/2004 ai nn. 143696 rep. iscritto a Terni in data 20/12/2004 ai nn.
3776 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Atto di conferma trascritto Terni il 26/2/2016 n 316 r.p..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di --
omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbrolli in data
11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Terni in data 31/03/2011 ai
nn. 619 r.p.

importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 1.000.000,00

Atto di conferma trascritto Terni il 26/2/2016 n 319 r.p..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di --
omissis --, contro -- omissis --, a firma di Notaio Sbrolli in data
11/03/2011 ai nn. 180138/36108 rep. iscritto a Terni in data 31/03/2011 ai
nn. 618 r.p.

importo ipoteca: 10.000.000,00

importo capitale: 5.000.000,00

Atto di conferma trascritto Terni il 26/2/2016 n 318 r.p..

4.2.2. *Pignoramenti:* **Nessuna**

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fabbricati esistenti, ad esame visivo, rispetto agli elaborati grafici presenti nelle concessioni edilizie non evidenziano difformità. regolarizzabili mediante

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fabbricati riportati in mappa e nelle planimetrie, ad un esame visivo, non presentano difformità rispetto a quanto realizzato. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-- omissis -- (c.f. -- omissis --) proprietario dal 30/06/2014 ad oggi in forza di atto di fusione di società a firma di Notaio Luca Amato in data 30/06/2014 ai nn. 39782 rep. trascritto a Terni in data 18/07/2014 ai nn. 4881 r.p. Atto di fusione delle società: -- omissis --.

-- omissis -- (c.f. -- omissis --) proprietario dal 24/10/2023 ad oggi in forza di Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata a firma di Tribunale di Terni in data 24/10/2023 ai nn. 8034 rep. trascritto a Terni in data 15/11/2023 ai nn. 9858 r.p.

6.2 Precedenti proprietari:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

-- omissis -- proprietario dal 23/11/2004 al 30/06/2014 in forza di mutamento denominazione sociale a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 23/11/2004 ai nn. 143112 rep. trascritto a Terni in data 07/12/2004 ai nn. 8801 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/11/2004 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Sbrolli in data 11/06/2003 ai nn. 129755 rep. trascritto a Terni in data 16/06/2003 ai nn. 4436 r.p.

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/11/2004 in forza di Permuta a firma di Notaio Sbrolli in data 04/03/2002 ai nn. 125081 rep. trascritto a Terni in data 04/03/2002 ai nn. 1704 r.p.

Riferito limitatamente a: Relativamente part. 44, 41, 37

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/11/2004 in forza di conferimento in società a firma di Notaio Sbrolli in data 11/06/2003 ai nn. 129755 rep. trascritto a Terni in data 16/06/2003 ai nn. 4436 r.p.

-- omissis -- proprietario dal 06/05/2008 al 30/06/2014 in forza di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 06/05/2008 ai nn. 167362 rep. trascritto a Terni in data 14/05/2008 ai nn. 3587 r.p.

Riferito limitatamente a: Relativamente part. 191, 26, 177

-- omissis -- proprietario da data antecedente il ventennio al 06/05/2008 in forza di Decreto trasferimento a firma di Tribunale Terni in data 29/07/1992 ai nn. 831 rep.

Riferito limitatamente a: Relativamente part. 191, 26, 177

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso a costruire per lavori di Costruzione n 2 fabbricati per allevamento pulcini in Sambucetole Loc. Casalta intestata a -- omissis --. Permesso a costruire presentata in data 10/10/2008- n. prot. 7725 Allegata pratica SUE 94/08 per adeguamento strada di accesso all'area delle pulcinaie

P.E. n. Agibilità per lavori di costruzione di 2 pulcinaie intestata a -- omissis -- ss. Rilascio agibilità Il certificato di agibilità, dopo un accesso al comune di Amelia, non è stato trovato. Il certificato, come però si evince da una precedente richiesta di rilascio del 24-5-2012, è stato consegnato (ad un delegato al ritiro) alla Azienda Agraria -- omissis -- ss. L'agibilità è identificata con il numero AG n° 124 riguardante l'immobile pulcinaie. Non è pertanto possibile allegare la scansione del documento e tantomeno la data di rilascio del certificato.

P.E. n. Permesso a costruire per lavori di Predisposizione area di sedime pulcinaie intestata a -- omissis --. Permesso a costruire presentata in data 01/07/2008- n. prot. 7660

Descrizione **Due fabbricati per allevamento pulcini** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Due fabbricati per allevamento pulcini sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc.

Composto da Numero due fabbricati destinati all'allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. Ogni singola unità immobiliare è costituita da un unico ambiente e da uno spazio di servizio (posizionato nella testata di ciascun capannone), adibito a deposito e locale di servizio per il personale. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2240

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 191 subalterno 1, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: 10175,20.
- terreni: intestata a Ente Urbano foglio 33 mappale 191 qualità ente urbano, superficie catastale 1.20.40, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

L'edificio è stato costruito nel dal 2008 al 2011.

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media 3,8.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Area Agricola
Norme tecniche ed indici: L'area e le norme sono indicate nell'allegato 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone 1	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
Capannone 2	Sup. reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
	Sup. reale lorda	2.240,00		2.240,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: ferro, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:*Manto di copertura:*

materiale: pannelli sandwich, coibentazione: interna al pannello,
condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: pannelli sandwich, coibentazione: presente interna al
pannello, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: ante metalliche scorrevoli su guide, materiale: ferro,
condizioni: sufficienti.

Impianti:*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di
distribuzione: non ispezionabili, conformità: da collaudare.

Elettrico:

tipologia: con canalette, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,
conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: da fonte
autonoma, rete di distribuzione: tubi in polipropilene,
condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:**Descrizione Fabbricato deposito e locale pompe di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato deposito e locale pompe sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc.

Composto da Piccola costruzione in muratura adibita a magazzino e locale pompe di sollevamento dell'acqua dal limitrofo laghetto. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 23

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a -- omissis -- (P.I. -- omissis --) foglio 34 mappale 53 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 23, composto da vani 18 mq, posto al piano T.

Coerenze: Locale deposito

terreni: intestata a -- omissis -- Area ente urbano foglio 34 mappale 53 qualità ente urbano, superficie catastale 23, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.

Destinazione urbanistica:

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

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

Norme tecniche ed indici: Vedere allegato PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00

Pagina | 58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: travetti precompressi e tavelle, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

materiale: intonaco di malta interno ed esterno, condizioni: scarse.

Infissi esterni:

tipologia: griglia, materiale: ferro.

Portone di ingresso:

tipologia: assente.

Accessori:

Descrizione terreno agricolo e laghetto di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo e laghetto sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc.

Superficie complessiva di circa mq **78407**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 26 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 120, - reddito agrario: 0,04, - reddito dominicale: 0,10.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 33 mappale 177 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1060, - reddito agrario: 3,56, - reddito dominicale: 3,83.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 35 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7360, - reddito agrario: 17,11, - reddito dominicale: 19,01.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 41 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8010, - reddito agrario: 26,89, - reddito dominicale: 28,96.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 44 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 72, - reddito agrario: 0,24, - reddito dominicale: 0,26.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 46 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17630, - reddito agrario: 59,18, - reddito dominicale: 63,74.
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto
- terreni: intestata a -- omissis -- foglio 34 mappale 52 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 44155, - reddito agrario: 148,23, - reddito dominicale: 159,63.
Coerenze: parte della particella è occupata da un laghetto collinare di raccolta delle acque piovane
Note: Particella non inclusa nel contratto di affitto

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Il terreno ha una forma abbastanza regolare, una orografia collinare

La tessitura è costituita prevalentemente da mista

Le sistemazioni agrarie presenti sono normali

I sistemi irrigui presenti sono non presenti impianti fissi

Le colture in atto sono: erbacee: cereali, prati, arboree: noccioli.

I terreni sono ubicati in località Sambucetole e sono posti in prossimità della strada provinciale 38. Quelli identificati al foglio 34 confinano direttamente con la strada. I terreni insistenti sul foglio 33 di fatto costituiscono l'area di pertinenza e sedime di due capannoni destinati a pulcinaie. I seminativi sono tipici della zona, con fertilità media, giacitura lievemente acclive. Il terreno presenta una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso e le lavorazioni sono facilmente meccanizzabili. Su parte della particella 52 è posto un laghetto come si evince dalla ortofoto allegata alla perizia. Su parte della particella 52 si trova una strada poderale che permette l'accesso ad altri terreni ed agli allevamenti soprastanti. Tale strada per un breve tratto è completamente posta all'interno della particella 52 e pertanto dovrà essere gravata da un diritto di passaggio a favore dei terreni soprastanti. La strada permette altresì l'accesso alle particelle individuate al foglio 33, dove sono ubicate le due pulcinaie. Per accedere alle pulcinaie è necessario passare sulla restante parte di strada intestata a terzi. Su tale tratto di strada, pertanto, dovrà essere richiesto un diritto di passaggio ai proprietari delle particelle su cui insiste la strada.

Pagina | 59

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Area agricola ad edificabilità limitata

Norme tecniche ed indici: Vedere stralcio allegato PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo	Sup. reale lorda	42.887,00	1,00	42.887,00
Nocciolo	Sup. reale lorda	12.900,00	1,00	12.900,00
Pascolo	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Laghetto	Sup. reale lorda	22.500,00	1,00	22.500,00
	Sup. reale lorda	78.407,00		78.407,00

Accessori:

C.1. Diritti Pac:

terreni:

Note: Diritti pac sui terreni costituenti il corpo C (valore stimato)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

Per la determinazione del valore attuale dei beni, nel suo insieme inteso come terreni, si è ricorso all'aspetto economico del valore di mercato. Tale valore, si basa sulla comparazione con i prezzi di scambio di beni analoghi commercializzati in zona. Il valore di mercato, nel caso di specie, è in grado di fornirci dei dati attendibili e più calzanti alla finalità di stima. È stato scelto tale aspetto economico in quanto una possibile stima analitica, pur mantenendo inalterata la sua validità generale, richiederebbe un maggior numero di dati non sempre di facile determinazione, che potrebbe portare a degli scostamenti non insignificanti sulla determinazione del valore finale. I valori medi di beni simili presi a confronto sono stati desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal listino della borsa immobiliare della regione Umbria, dai valori agricoli medi oltre ad informazioni prese da operatori del settore e conoscenza personale dei valori di zona. Per quanto riguarda i Fabbricati adibiti ad allevamento, data la particolarità dei beni oggetto di valutazione, non esiste un mercato circoscritto di tali beni ma un mercato molto più ampio. Non esistendo valori di confronto nel mercato locale, la valutazione è stata effettuata sulla base del costo di costruzione dei beni, a cui sono state poi eseguite delle detrazione per vetustà. C'è da osservare che le attività simili sono concentrate in poche aree sia sul territorio regionale che nelle regioni vicine. Alla luce di questo l'interesse degli operatori è limitato ed è basato su principi prettamente economici di costo delle strutture in funzione del loro utilizzo specifico.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Amelia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ricerche di mercato sul costo di costruzione di strutture analoghe e ricerche presso operatori del settore. Borsa Immobiliare Umbra, valori agricoli medi, mercato agenzia del territorio..

8.3. Valutazione corpi

A. Due fabbricati per allevamento pulcini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone 1	1.120,00	€ 320,00	€ 358.400,00
Capannone 2	1.120,00	€ 320,00	€ 358.400,00
	2.240,00		€ 716.800,00

- Valore corpo:	€ 716.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 716.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 716.800,00

B. Fabbricato deposito e locale pompe

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra	23,00	€ 320,00	€ 7.360,00

- Valore corpo:	€ 7.360,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.360,00

tecnico incaricato: Emanuele Crasti

- Valore complessivo diritto e quota: € 7.360,00

C. Terreno agricolo e laghetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo	42.887,00	€ 1,30	€ 55.753,10
Nocciolo	12.900,00	€ 2,00	€ 25.800,00
Pascolo	120,00	€ 0,60	€ 72,00
Laghetto	22.500,00	€ 2,30	€ 51.750,00
	78.407,00		€ 133.375,10

Pagina | 61

- Valore corpo: € 133.375,10
- Valore accessori: € 950,00
- Valore complessivo intero: € 134.325,10
- Valore complessivo diritto e quota: € 134.325,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	due fabbricati per allevamento pulcini	2240	€ 716.800,00	€ 716.800,00
B	fabbricato deposito e locale pompe	23	€ 7.360,00	€ 7.360,00
C	terreno agricolo e laghetto con annesso diritti pac.	78407	€ 134.325,10	€ 134.325,10
			€ 858.485,10	€ 858.485,10

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 128.772,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 729.712,33

Relazione lotto 003 creata in data 14/07/2025
Codice documento: C141-23-000010-003

tecnico incaricato: Emanuele Crasti



Elenco degli allegati alla perizia

1. Ortofoto (lotto 1 stabilimento)
2. Mappa catastale (lotto 1)
3. Visure catastali (lotto 1)
4. Planimetrie catastali (lotto 1)
5. Indicazioni di PRG (lotto 1)
6. Fotografie (lotto 1)
7. Permessi e concessioni (lotto 1)
8. Ortofoto (lotto 2/A Ciliano-Uncinano)
9. Mappa catastale (lotto 2/A)
10. Visure catastali (lotto 2/A)
11. Planimetrie catastali (lotto 2/A)
12. Indicazioni di PRG (lotto 2/A)
13. Fotografie (lotto 2/A)
14. Permessi e concessioni (lotto 2/A)
15. Ortofoto (lotto 2/B Boscaccio)
16. Mappa catastale (lotto 2/B)
17. Visure catastali (lotto 2/B)
18. Planimetrie catastali (lotto 2/B)
19. Indicazioni di PRG (lotto 2/B)
20. Fotografie (lotto 2/B)
21. Permessi e concessioni (lotto 2/B)
22. Ortofoto (lotto 2/C Le Lame)
23. Mappa catastale (lotto 2/C)
24. Visure catastali (lotto 2/C)
25. Planimetrie catastali (lotto 2/C)
26. Indicazioni di PRG (lotto 2/C)
27. Fotografie (lotto 2/C)
28. Ortofoto (lotto 2/D Builano)
29. Mappa catastale (lotto 2/D)
30. Visure catastali (lotto 2/D)
31. Planimetrie catastali (lotto 2/D)
32. Indicazioni di PRG (lotto 2/D)
33. Fotografie (lotto 2/D)
34. Ortofoto (lotto 2/E Biomasse)
35. Mappa catastale (lotto 2/E)
36. Visure catastali (lotto 2/E)
37. Planimetrie catastali (lotto 2/E)
38. Indicazioni di PRG (lotto 2/E)
39. Fotografie (lotto 2/E)
40. Ortofoto (lotto 2/F Rubbiano/Vallecupa)
41. Mappa catastale (lotto 2/F)
42. Visure catastali (lotto 2/F)
43. Planimetrie catastali (lotto 2/F)
44. Indicazioni di PRG (lotto 2/F)
45. Fotografie (lotto 2/F)
46. Permessi e concessioni (lotto 2/F)
47. Fotografie beni mobili e attrezzature
48. Inventario beni mobili e attrezzature
49. Ortofoto (lotto 3 Amelia)
50. Mappa catastale (lotto 3)
51. Visure catastali (lotto 3)
52. Planimetrie catastali (lotto 3)
53. Indicazioni di PRG (lotto 3)
54. Fotografie (lotto 3)
55. Permessi e concessioni (lotto 3)
56. Autorizzazioni ritiro certificati agibilità (lotto 3)
57. Visure conservatoria (lotto 1 e 2)
58. Visure conservatoria (lotto 3)
59. Valutazioni borsa immobiliare umbra
60. Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate
61. Mappe particelle dell'addendum 26-3-2025
62. Visure delle particelle dell'addendum 26-3-2025
63. Ortofoto delle particelle dell'addendum
64. Mappe catastali particelle addendum
65. Visure catastali addendum
66. PRG tavole e legenda
67. NTA operativo e strutturale
68. Titoli edilizi addendum 26-3-2025
69. Ulteriori Titoli edilizi
70. Titoli edilizi Builano e altri
71. Ordinanza messa in pristino
72. Relazione tecnica
73. Contratto di affitto annuale
74. Contratto di affitto di azienda

tecnico incaricato: Emanuele Crasti