



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

10/2023

--- omissis ---

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

LIQUIDATRICE:

Dott.ssa Elisa Pettirossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA Lotto Unico di beni siti in Spoleto Loc. Rubbiano (Terreni e fabbricati adibiti ad agriturismo)

del 14/10/2024

TECNICO INCARICATO:

EMANUELE CRASTI

CF:CRSMNL56S20L117K

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

telefono: 0744220200

email: emerasti@tiscali.it

Beni in Spoleto (Perugia) Fraz. Rubbiano
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Composto da Ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: piano interrato con accesso dalla cucina attraverso scala interna; Piano terra formato da portico ad L da cui si accede al salone doppio di ristorazione ed una scala centrale di accesso al piano superiore, saletta ufficio, bagno con antibagno per donne ed uomini con accesso dal salone, bagno con antibagno e wc per uomini e donne e spogliatoio per piscina con accesso dal portico esterno, ingresso, cucina ampia con accesso anche dal lato esterno, ripostiglio con accesso dal lato esterno; Piano Primo formato da veranda panoramica, corridoio centrale, 4 camere tutte con bagno interno, terrazzo. posto al piano S1, T,1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **632,45**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 39 categoria D/10, posto al piano S1-T-1, - rendita: 9488,00.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 39 superficie catastale 0.32.99.

Coerenze: Area di ente Urbano senza rendita di pertinenza al fabbricato. Su parte della particella si trova una piscina descritta come accessorio.

- A.1. Piscina:** fabbricati:
Coerenze: La piscina è situata su parte della particella 39 censita come area di ente urbano.
- A.2. Campo tennis:** terreni:
Coerenze: Il campo da tennis è situato su parte della particella 256.
- A.3. Beni mobili e fabbricati:**
arredamenti interni Coerenze: Beni mobili, come da inventario e foto
al Fabbricato A: presenti in atti. I beni sono elencati negli allegati di perizia.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Composto da Ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: Piano terra con due appartamenti trilocali, Piano primo con due appartamenti trilocali, Piano secondo con un appartamento trilocale ed uno bilocale e terrazzo. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **570**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 40 subalterno 5, categoria D/10, posto al piano Pt-1-2, - rendita: 7.300,00.
- terreni: foglio 160 mappale 40 superficie catastale 0.02.10.
Note: Area di ente urbano senza rendita
- fabbricati: foglio 160 mappale 94 categoria Fabb. Rurale.
Note: Il bene censito come fabbricato rurale non è più presente sulla particella. Di fatto l'area costituisce la corte del fabbricato censito con la particella 40.
- terreni: foglio 160 mappale 94 superficie catastale 0.07.40.
Note: Area di ente urbano senza rendita

B.1. Pozzo esterno:

B.2. Beni mobili e fabbricati:

arredamenti interni Coerenze: Beni mobili, come da inventario e foto
al Fabbricato B: presenti in atti. I beni sono elencati negli allegati di perizia.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Superficie complessiva di circa mq **254691**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 33 qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 97060, - reddito agrario: 10,03, - reddito dominicale: 141,36.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 38 subalterno AA, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 90, - reddito agrario: 0,37, - reddito dominicale: 0,35.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 38 subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 200, - reddito agrario: 0,93, - reddito dominicale: 0,78.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 41 qualità FU d accert, superficie catastale 10, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
Coerenze: La particella censita come qualità fabbricato urbano costituisce una vecchia cisterna in muratura di pietra semidiruta
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 42 qualità FU d accert, superficie catastale 110, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
Coerenze: La particella censita come qualità fabbricato urbano costituisce una vecchia cisterna in muratura di pietra semidiruta
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 256 qualità sem irr arb, classe 2, superficie catastale 9051, - reddito agrario: 49,08, - reddito dominicale: 42,72.
Coerenze: Su parte della particella insiste un campo da tennis indicato come accessorio ai fabbricati.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 44 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 4570, - reddito agrario: 11,80, - reddito dominicale: 29,95.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 43 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 690, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,67.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 52 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 5360, - reddito agrario: 19,38, - reddito dominicale: 11,71.
Note: Sulla particella, a monte della strada, è stato realizzato un laghetto di accumulo a servizio dei terreni circostanti e dell'agriturismo.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 53 qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 2000, - reddito agrario: 2,91, - reddito dominicale: 0,21.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 54 qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 850, - reddito agrario: 0,13, - reddito dominicale: 0,83.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 55 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4103, - reddito agrario: 19,07, - reddito dominicale: 15,94.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 55 subalterno AB, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 9007, - reddito agrario: 18,61, - reddito dominicale: 19,07.

-
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 58 qualità seminativo arb., classe 5, superficie catastale 4510, - reddito agrario: 15,14, - reddito dominicale: 12,04.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 59 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17723, - reddito agrario: 82,38, - reddito dominicale: 68,83.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 59 subalterno AB, qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 5007, - reddito agrario: 12,93, - reddito dominicale: 82,38.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 63 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 2343, - reddito agrario: 0,12, - reddito dominicale: 2,16.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 63 subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 7, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 64 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2480, - reddito agrario: 8,97, - reddito dominicale: 8,42.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 65 qualità seminativo irr., classe 2, superficie catastale 3340, - reddito agrario: 18,97, - reddito dominicale: 23,06.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 66 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7690, - reddito agrario: 29,79, - reddito dominicale: 24,27.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 67 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 0,31, - reddito dominicale: 1,92.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 68 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7710, - reddito agrario: 29,86, - reddito dominicale: 24,33.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 69 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1116, - reddito agrario: 5,19, - reddito dominicale: 4,33.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 69 subalterno AB, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 684, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,66.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 70 subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3288, - reddito agrario: 0,51, - reddito dominicale: 2,23.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 70 subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 52, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,05.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 60 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 1100, - reddito agrario: 2,84, - reddito dominicale: 7,21.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 62 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1150, - reddito agrario: 2,38, - reddito dominicale: 5,02.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 98 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1040, - reddito agrario: 2,15, - reddito dominicale: 4,54.

- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 99 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 1000, - reddito agrario: 2,58, - reddito dominicale: 6,55.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 39 qualità Oliveto, classe 1, superficie catastale 9620, - reddito agrario: 24,84, - reddito dominicale: 67,07.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 58 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 5250, - reddito agrario: 18,98, - reddito dominicale: 11,47.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 67 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7700, - reddito agrario: 29,83, - reddito dominicale: 24,30.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 71 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1966, - reddito agrario: 0,30, - reddito dominicale: 1,91.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 71 subalterno AB, qualità Pascolo arb., classe 2, superficie catastale 654, - reddito agrario: 0,27, - reddito dominicale: 0,60.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 72 qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 2850, - reddito agrario: 2,21, - reddito dominicale: 7,61.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 82 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 5190, - reddito agrario: 10,72, - reddito dominicale: 22,68.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 110 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,42.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 542 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 380, - reddito agrario: 0,79, - reddito dominicale: 1,56.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 93 qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 10000, - reddito agrario: 1,03, - reddito dominicale: 14,56.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 161 mappale 75 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 15700, - reddito agrario: 3,24, - reddito dominicale: 12,96.

C.1. **Diritti Pac:**

terreni:

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

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato rurale (stalla) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.
Composto da Fabbricato rurale destinato a stalla posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **210**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 37 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 315, composto da vani 185, posto al piano T, - rendita: 238.86.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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: Spoleto.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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.

Atto d'obbligo derivante da atto pubblico a favore di Comune di Spoleto contro Fattorie --- omissis --- a firma di Notaio Pirone in data 27/03/1999 ai nn. 43177 rep. - Atto d'obbligo ventennale alla destinazione agrituristica sui beni F. 160 part. 39-40-49 (presente nelle autorizzazioni edilizie)..

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di --- omissis ---, contro --- omissis ---, a firma di Notaio Sbroli in data 23/06/2024 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 annotazione ad iscrizione r.p. 68 del 24/2/2016 (atto conferma garanzie) Notaio Sbroli del 8-2-2016 rep. 195052/43032.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzie di finanziamento 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: 1.500.000,00

Con annotazione ad iscrizione r.p. 67 del 24-2-2016 (atto di conferma garanzie) Notaio Sbroli del 8-2-2016 rep. 195052/43032..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo 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 ad iscrizione r.p. 69 del 24-2-2016 (atto di conferma di garanzie) Notaio Sbroli del 8-2-2016 rep. 195053/43033..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di --- omissis ---, contro --- omissis ---, a firma di Agenzia delle entrate-riscossione Roma in data 27/03/2018 ai nn. 938/10918 iscritto a Spoleto in data 29/03/2018 ai nn. 146 r.p.
importo ipoteca: 1.258.317,96
importo capitale: 629.158,98
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo a favore di --- omissis ---, contro --- omissis ---, a firma di Agenzia Entrate-Riscossione 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
importo capitale: 138.004,01

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato riportato in mappa presente sulla particella 94 del foglio 160 non è più presente. regolarizzabili mediante Presentazione di una nuova scheda catastale. Presentazione di una nuova scheda catastale con un costo stimato di circa: € 1.700,00
Oneri totali: € 1.700,00

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 Sbrolli in data 23/11/2004 ai nn. 143114 rep trascritto a Spoleto in data 03/12/2004 ai nn. 3731 r.p.

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

--- omissis --- (c.f. 9--- 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 --- (c.f. --- 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. 6964/2000 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione fabbricati per agriturismo intestata a --- omissis ---. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/04/2000- n. prot. 6964 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/08/2007- n. prot. 19566 Nella pratica edilizia sono presenti certificati di conformità impianti del 23-9-2003 e dichiarazione congiunta conformità del 28-4-2006.

P.E. n. 13325 per lavori di spostamento porte, apertura finestre, correzione errore grafico intestata a --- omissis ---. Permesso a costruire in sanatoria rilasciata in data 21/05/2008- n. prot. 13325

P.E. n. 6964/2000 per lavori di Ristrutturazione fabbricati per agriturismo intestata a -- omissis ---. Rinnovo concessione edilizia presentata in data 16/07/2003

Descrizione **Fabbricato destinato ad agriturismo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Composto da Ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: piano interrato con accesso dalla cucina attraverso scala interna; Piano terra formato da portico ad L da cui si accede al salone doppio di ristorazione ed una scala centrale di accesso al piano superiore, saletta ufficio, bagno con antibagno per donne ed uomini con accesso dal salone, bagno con antibagno e wc per uomini e donne e spogliatoio per piscina con accesso dal portico esterno, ingresso, cucina ampia con accesso anche dal lato esterno, ripostiglio con accesso dal lato esterno; Piano Primo formato da veranda panoramica, corridoio centrale, 4 camere tutte con bagno interno, terrazzo. posto al piano S1, T,1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **632,45**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 39 categoria D/10, posto al piano S1-T-1, - rendita: 9488,00.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 39 superficie catastale 0.32.99.
Coerenze: Area di ente Urbano senza rendita di pertinenza al fabbricato. Su parte della particella si trova una piscina descritta come accessorio.

L'edificio è stato costruito nel Antecedente al 1/9/1967, ristrutturato nel 2004 circa

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,86.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Area Agricola classificata E ed N (agricola di particolare interesse naturalistico)

Norme tecniche ed indici: L'area e le norme sono indicate nell'allegato 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali piano terra	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
Locali piano primo	Sup. reale lorda	185,00	1,00	185,00
Cantina	Sup. reale lorda	30,15	0,25	7,54
Portico	Sup. reale lorda	75,00	0,35	26,25
Terrazzo	Sup. reale lorda	52,30	0,25	13,07
	Sup. reale lorda	632,45		521,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido, condizioni: buone. Note: Pavimentazione del marciapiede perimetrale. Il portico risulta pavimentato in cotto
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non ispezionabili, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non ispezionabili, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Accessori:	
A.1. Piscina:	fabbricati: Coerenze: La piscina è situata su parte della particella 39 censita come area di ente urbano. è posto al piano T.
A.2. Campo tennis:	terreni: Coerenze: Il campo da tennis è situato su parte della particella 256.
A.3. Beni mobili arredamenti interni Fabbricato A:	e fabbricati: Coerenze: Beni mobili, come da inventario e foto presenti in alatti. I beni sono elencati negli allegati di perizia.

Descrizione **Fabbricato destinato ad agriturismo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Composto da Ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: Piano terra con due appartamenti trilocali, Piano primo con due appartamenti trilocali, Piano secondo con un appartamento trilocale ed uno bilocale e terrazzo. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **570**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 40 subalterno 5, categoria D/10, posto al piano Pt-1-2, - rendita: 7.300,00.
- terreni: foglio 160 mappale 40 superficie catastale 0.02.10.
Note: Area di ente urbano senza rendita
- fabbricati: foglio 160 mappale 94 categoria Fabb. Rurale.
Note: Il bene censito come fabbricato rurale non è più presente sulla particella. Di fatto l'area costituisce la corte del fabbricato censito con la particella 40.
- terreni: foglio 160 mappale 94 superficie catastale 0.07.40.
Note: Area di ente urbano senza rendita

L'edificio è stato costruito nel data antecedente al 1-9-1967, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 piani T e 1, 2,95 media nel piano 2.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Area Agricola classificata E ed N (agricola di particolare interesse naturalistico)

Norme tecniche ed indici: L'area e le norme sono indicate nell'allegato 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
Piano primo	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
Piano secondo	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
Piano secondo terrazzo	Sup. reale lorda	40,00	0,25	10,00
	Sup. reale lorda	570,00		540,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: porfido, condizioni: sufficienti.

Note: Pavimentazione del marciapiede perimetrale.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone.

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non ispezionabili, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da sorgente posta a monte, condizioni: non ispezionabile, conformità: da collaudare. Note: Si presume che l'impianto sia in buone condizioni vista la recente ristrutturazione.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

B.1. Pozzo esterno:

- B.2. Beni mobili** e fabbricati:
arredamenti Coerenze: Beni mobili, come da inventario e foto presenti in
interni alatti. I beni sono elencati negli allegati di perizia.
Fabbricato B:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

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

Superficie complessiva di circa mq **254691**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 33 qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 97060, - reddito agrario: 10,03, - reddito dominicale: 141,36.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 38 subalterno AA, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 90, - reddito agrario: 0,37, - reddito dominicale: 0,35.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 38 subalterno AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 200, - reddito agrario: 0,93, - reddito dominicale: 0,78.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 41 qualità FU d accert, superficie catastale 10, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
Coerenze: La particella censita come qualità fabbricato urbano costituisce una vecchia cisterna in muratura di pietra semidiruta
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 42 qualità FU d accert, superficie catastale 110, - reddito agrario: 0, - reddito dominicale: 0.
Coerenze: La particella censita come qualità fabbricato urbano costituisce una vecchia cisterna in muratura di pietra semidiruta
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 256 qualità sem irr arb, classe 2, superficie catastale 9051, - reddito agrario: 49,08, - reddito dominicale: 42,72.
Coerenze: Su parte della particella insiste un campo da tennis indicato come accessorio ai fabbricati.

-
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 44 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 4570, - reddito agrario: 11,80, - reddito dominicale: 29,95.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 43 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 690, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,67.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 52 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 5360, - reddito agrario: 19,38, - reddito dominicale: 11,71.
Note: Sulla particella, a monte della strada, è stato realizzato un laghetto di accumulo a servizio dei terreni circostanti e dell'agriturismo.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 53 qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 2000, - reddito agrario: 2,91, - reddito dominicale: 0,21.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 54 qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 850, - reddito agrario: 0,13, - reddito dominicale: 0,83.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 55 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4103, - reddito agrario: 19,07, - reddito dominicale: 15,94.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 55 subalterno AB, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 9007, - reddito agrario: 18,61, - reddito dominicale: 19,07.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 58 qualità seminativo arb., classe 5, superficie catastale 4510, - reddito agrario: 15,14, - reddito dominicale: 12,04.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 59 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17723, - reddito agrario: 82,38, - reddito dominicale: 68,83.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 59 subalterno AB, qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 5007, - reddito agrario: 12,93, - reddito dominicale: 82,38.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 63 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 2343, - reddito agrario: 0,12, - reddito dominicale: 2,16.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 63 subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 7, - reddito agrario: 0,01, - reddito dominicale: 0,01.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 64 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2480, - reddito agrario: 8,97, - reddito dominicale: 8,42.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 65 qualità seminativo irr., classe 2, superficie catastale 3340, - reddito agrario: 18,97, - reddito dominicale: 23,06.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 66 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7690, - reddito agrario: 29,79, - reddito dominicale: 24,27.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 67 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 0,31, - reddito dominicale: 1,92.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 68 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7710, - reddito agrario: 29,86, - reddito dominicale: 24,33.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 69 subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1116, - reddito agrario: 5,19, - reddito dominicale: 4,33.
 - terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 69 subalterno AB, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 684, - reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,66.

- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 70 subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3288, - reddito agrario: 0,51, - reddito dominicale: 2,23.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 70 subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 52, - reddito agrario: 0,02, - reddito dominicale: 0,05.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 60 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 1100, - reddito agrario: 2,84, - reddito dominicale: 7,21.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 62 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1150, - reddito agrario: 2,38, - reddito dominicale: 5,02.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 98 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 1040, - reddito agrario: 2,15, - reddito dominicale: 4,54.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 99 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 1000, - reddito agrario: 2,58, - reddito dominicale: 6,55.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 39 qualità Oliveto, classe 1, superficie catastale 9620, - reddito agrario: 24,84, - reddito dominicale: 67,07.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 58 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 5250, - reddito agrario: 18,98, - reddito dominicale: 11,47.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 67 qualità seminativo arb., classe 4, superficie catastale 7700, - reddito agrario: 29,83, - reddito dominicale: 24,30.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 71 subalterno AA, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1966, - reddito agrario: 0,30, - reddito dominicale: 1,91.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 71 subalterno AB, qualità Pascolo arb., classe 2, superficie catastale 654, - reddito agrario: 0,27, - reddito dominicale: 0,60.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 72 qualità oliveto, classe 3, superficie catastale 2850, - reddito agrario: 2,21, - reddito dominicale: 7,61.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 82 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 5190, - reddito agrario: 10,72, - reddito dominicale: 22,68.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 110 qualità oliveto, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,15, - reddito dominicale: 0,42.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 174 mappale 542 qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 380, - reddito agrario: 0,79, - reddito dominicale: 1,56.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 93 qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 10000, - reddito agrario: 1,03, - reddito dominicale: 14,56.
- terreni: intestata a --- omissis --- foglio 161 mappale 75 qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 15700, - reddito agrario: 3,24, - reddito dominicale: 12,96.

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

Le colture in atto sono: erbacee: prati, pascoli, arboree: oliveti, di selvicoltura: bosco ceduo, misto e alto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Area agricola classificata E ed N (agricola di particolare interesse naturalistico)

Norme tecniche ed indici: L'area e le norme sono indicate nell'allegato 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco alto	Sup. reale lorda	109.060,00	1,00	109.060,00

Bosco ceduo	Sup. reale lorda	8.513,00	1,00	8.513,00
Bosco misto	Sup. reale lorda	18.988,00	1,00	18.988,00
Seminativo arborato	Sup. reale lorda	27.610,00	1,00	27.610,00
Seminativo	Sup. reale lorda	36.232,00	1,00	36.232,00
Seminativo irriguo arborato	Sup. reale lorda	12.391,00	1,00	12.391,00
Oliveto	Sup. reale lorda	40.974,00	1,00	40.974,00
Pascolo	Sup. reale lorda	713,00	1,00	713,00
Vigneto	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
Fabbricato urbano in corso di accertamento	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
	Sup. reale lorda	254.691,00		254.691,00

Accessori:

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

Descrizione **Fabbricato rurale (stalla)** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato rurale (stalla) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano.

Composto da Fabbricato rurale destinato a stalla posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **210**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a --- omissis --- foglio 160 mappale 37 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 315, composto da vani 185, posto al piano T, - rendita: 238.86.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa max 5,90 min 3,5.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona Area Agricola classificata E ed N (agricola di particolare interesse naturalistico)

Norme tecniche ed indici: L'area e le norme sono indicate nell'allegato 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
	Sup. reale lorda	210,00		210,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: falde, materiale: acciaio, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: inesistente.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico: condizioni: Non ispezionabile, conformità: da collaudare.

Accessori:

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 fabbricati, 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, oltre ad informazioni prese da operatori del settore.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa immobiliare regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare agenzia del territorio, Tecnici di zona e agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato destinato ad agriturismo

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
Locali piano terra	290,00	€ 950,00	€ 275.500,00
Locali piano primo	185,00	€ 950,00	€ 175.750,00
Cantina	7,54	€ 950,00	€ 7.160,62
Portico	26,25	€ 950,00	€ 24.937,50
Terrazzo	13,07	€ 950,00	€ 12.421,25
	521,86		€ 495.769,37

- Valore corpo:	€ 495.769,37
- Valore accessori:	€ 70.768,00
- Valore complessivo intero:	€ 566.537,37
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 566.537,37

B. Fabbricato destinato ad agriturismo

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	190,00	€ 950,00	€ 180.500,00
Piano primo	190,00	€ 950,00	€ 180.500,00
Piano secondo	150,00	€ 950,00	€ 142.500,00
Piano secondo terrazzo	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00

540,00

€ 513.000,00

- Valore corpo:	€ 513.000,00
- Valore accessori:	€ 27.970,00
- Valore complessivo intero:	€ 540.970,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 540.970,00

C. Terreno agricolo*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
Bosco alto	109.060,00	€ 0,65	€ 70.889,00
Bosco ceduo	8.513,00	€ 0,45	€ 3.830,85
Bosco misto	18.988,00	€ 0,55	€ 10.443,40
Seminativo arborato	27.610,00	€ 1,20	€ 33.132,00
Seminativo	36.232,00	€ 1,30	€ 47.101,60
Seminativo irriguo arborato	12.391,00	€ 2,20	€ 27.260,20
Oliveto	40.974,00	€ 2,00	€ 81.948,00
Pascolo	713,00	€ 0,60	€ 427,80
Vigneto	90,00	€ 2,80	€ 252,00
Fabbricato urbano in corso di accertamento	120,00	€ 50,00	€ 6.000,00
	254.691,00		€ 281.284,85

- Valore corpo:	€ 281.284,85
- Valore accessori:	€ 1.700,00
- Valore complessivo intero:	€ 282.984,85
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 282.984,85

D. Fabbricato rurale (stalla)*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	210,00	€ 170,00	€ 35.700,00

- Valore corpo:	€ 35.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato destinato ad agriturismo con annesso piscina, campo tennis, beni mobili e arredamenti interni al fabbricato a.	632,45	€ 566.537,37	€ 566.537,37

	fabbricato destinato ad agriturismo con			
B	annesso pozzo esterno, beni mobili e arredamenti interni al fabbricato b.	570	€ 540.970,00	€ 540.970,00
C	terreno agricolo con annesso diritti pac.	254691	€ 282.984,85	€ 282.984,85
D	fabbricato rurale (stalla)	210	€ 35.700,00	€ 35.700,00
			€ 1.426.192,22	€ 1.426.192,22

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:

€ 213.928,83

- Riduzione monetaria: Per l'accesso al lotto deve essere ripristinata la strada di accesso riportata in mappa come strada vicinale

€ 64.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.700,00

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:

€ 1.148.263,39

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:

€ 1.146.563,39

data 16/10/2024

Il tecnico incaricato
Emanuele Crasti



Elenco allegati:

- 1) Mappa catastale; 1 bis) ortofoto terreni e fabbricati
- 2) Planimetria corpo A;
- 3) Planimetria corpo B;
- 4) Planimetria corpo D;
- 5) Prg area;
- 6) Visure fabbricati;
- 7) Visure terreni;
- 8) Visura storica part. 40 sub 5;
- 9) Atto di fusione;

-
- 10) Listini prezzi borsa immobiliare e omi;
 - 11) Inventario beni mobili ed attrezzature presenti nei fabbricati;
 - 12) Fotografie beni mobili ed attrezzature;
 - 13) Concessioni edilizie fabbricati A e B;
 - 14) Concessioni edilizie fabbricati A e B;
 - 15) Visure conservatoria;
 - 16) Fotografie immobili.