

TRIBUNALE DI SPOLETO

1) RELAZIONE

**Esecuzione Immobiliare
Monte dei Paschi di Siena/
OMISSIS
R. G. n° 307/2014**

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Lisa DE IACO
Agrologo
Tel 392/8933319 Fax 0743/224986
06049 Spoleto (PG)
E mail: lisadeiaco@yahoo.it
PEC: l.de_iaco@conafpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla
Monte dei Paschi di Siena
contro
OMISSIS

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 10/12/2015, prestava giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'art. 567 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonchè eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato; non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione.
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui sia stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se nello stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero

immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo racc a.r., a mezzo pec al legale del creditore precedente e agli intervenuti, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 18/03/2016.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa alla edificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI:

La sottoscritta ha convocato la parte debitrice, per il sopralluogo fissato in data 18/03/2016 alle ore 9, qualche giorno dopo la spedizione della raccomandata, la sottoscritta è stata contattata dall'amministratore delle società debtrici, il quale chiedeva di posticipare l'incontro per il sopralluogo per sopraggiunti motivi di lavoro. Quindi il giorno 1 aprile 2016 alle ore 9 la sottoscritta si è recata presso gli immobili, dove ha incontrato il Sig. OMISSIS (amministratore unico delle società) che ha permesso alla sottoscritta di individuare gli immobili e i terreni oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei fabbricati, identificare i confini e gli accessi dei fabbricati, e scattare le relative foto.

RISPOSTA AI QUESITI

1- Si è verificata la completezza della documentazione, ai sensi dell'ex art 567 c.p.c.,(certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),

2- Si è provveduto ad integrare la documentazione aggiornata mancante presso gli uffici competenti, richiedendo anche la documentazione urbanistica presso il Comune di Collazzone come da richiesta allegata.

3- ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn 17226/4281 in data 29 luglio 1999, per lire 200.000.000 (duecento milioni) a favore della "Banca di Roma Società per azioni" con sede in Roma, a carico del signor OMISSIS, gravante sulle particelle 43,78,44,45,46,47,48,128, e 199, oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società "OMISSIS" con sede in OMISSIS; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 11 ottobre 1999 ai n.ri 22219/2955

- iscrizione di ipoteca volontaria nn 11625/2118 in data 28 maggio 2001, per lire 550.000.000 (cinquecentocinquanta milioni) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per lire 275.000.000 a favore della Banca Nazione del lavoro spa, a carico dei signori -- omissis - gravante anche sulla particella 502 oggetto di pignoramento; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 25 luglio 2001 ai n.ri 16789/2177;

- iscrizione di ipoteca volontaria nn 10701/2433 in data 5 aprile 2004, per euro 5.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 2.700.000,00 a favore - omissis - , a carico della società "omissis", gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 2703/501;

- iscrizione di ipoteca volontaria nn 5720/1071 in data 4 marzo 2002, per euro 819.000.000, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 390.000,00 a favore del Credito Italiano spa a carico dei signori OMISSIS gravante anche sulle particelle 502 (di proprietà dei signori OMISSIS), 72,71,77,81,203, 204 (di proprietà della società "OMISSIS), oggetto di pignoramento, qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società "OMISSIS" ;

- iscrizione di ipoteca legale n. 22549/3020 in data 11 ottobre 2012, per euro 68.083,30, capitale euro 34.041,65 a favore della “Equitalia Centro spa” a carico della società “OMISSIS” gravante sulle particelle 601,604,605,608,619,621,623,626,627,628,640,644,1,2,7,8,225,227,542,560.

- iscrizione di ipoteca legale nn. 24794/3098 in data 29 ottobre 2013, per euro 141.648,62; capitale euro 70.824,31 a favore di Equitalia Centro spa a carico della società “OMISSIS” gravante sulla particella 72, sub. 6 oggetto di pignoramento;

- trascrizione nn. 3928/3054 in data 24 febbraio 2015, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della Mps Capital Service Banca per le imprese spa a carico delle società: - “ OMISSIS” - gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

4) Vincoli ed oneri di natura condominiale a seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue: non sussistono.

5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici, ecc ecc si precisa quanto segue: non rilevati.

6) Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, in merito si precisa quanto segue:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** nn 17226/4281 in data 29 luglio 1999, per lire 200.000.000 (duecento milioni) a favore della “Banca di Roma Società per azioni” con sede in Roma, a carico del signor OMISSIS, gravante sulle particelle 43,78,44,45,46,47,48,128, e 199, oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società “OMISSIS” ; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 11 ottobre 1999 ai n.ri 22219/2955

- iscrizione di **ipoteca volontaria** nn 11625/2118 in data 28 maggio 2001, per lire 550.000.000 (cinquecentocinquanta milioni) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per lire 275.000.000 a favore della Banca Nazione del lavoro spa, a carico dei signori – OMISSIS - gravante anche sulla particella 502 oggetto di pignoramento; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 25 luglio 2001 ai n.ri 16789/2177;

- iscrizione di **ipoteca volontaria** nn 10701/2433 in data 5 aprile 2004, per euro 5.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 2.700.000,00 a favore Mps Bancaverde spa, a carico della società “OMISSIS” con sede in Collazzone, gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento; detta iscrizione è stata annotata di erogazione a saldo in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 2703/501;

- iscrizione di **ipoteca volontaria** nn 5720/1071 in data 4 marzo 2002, per euro 819.000.000, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 390.000,00 a favore del Credito Italiano spa a carico dei signori - OMISSIS- gravante anche sulle particelle 502 (di proprietà dei signori OMISSIS), 72,71,77,81,203, 204 (di proprietà della società “OMISSIS”), oggetto di pignoramento, qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società “OMISSIS” ;

- iscrizione di **ipoteca legale** n. 22549/3020 in data 11 ottobre 2012, per euro 68.083,30, capitale euro 34.041,65 a favore della “Equitalia Centro spa” a carico della società “OMISSIS” gravante sulle particelle 601,604,605,608,619,621,623,626,627,628,640,644,1,2,7,8,225,227,542,560.

- iscrizione di **ipoteca legale** nn. 24794/3098 in data 29 ottobre 2013, per euro 141.648,62; capitale euro 70.824,31 a favore di Equitalia Centro spa a carico della società “OMISSIS ” gravante sulla particella 72, sub. 6 oggetto di pignoramento;

- trascrizione nn. 3928/3054 in data 24 febbraio 2015, portante verbale di **pignoramento** di immobili a favore della Mps Capital Service Banca per le imprese spa a carico delle società: “ OMISSIS ” gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

Al momento dell'acquisto tali formalità saranno cancellate, I costi necessari per tali cancellazioni sono € 294,00 per quanto riguarda il pignoramento, € 35,00 per ogni ipoteca volontaria; per quanto riguarda le ipoteche legali i costi per la cancellazione sono pari a 0,5% sul valore del bene trasferito più € 94,00.

7) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Piena proprietà 1/1 di OMISSIS

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part. 72 sub. 4, cat D/2, rendita €1680,00
Foglio 35, part 72, sub 5, cat D/2, rendita €4347,20
Foglio 35, part 72, sub 6, cat D/2, rendita €2754,00
Foglio 35, part 72, sub 7, cat D/2, rendita €1680,00
Foglio 35, part 72, sub 8, cat D/2, rendita €2975,00
Foglio 35, part 72, sub 9, cat D/2, rendita €1958,80
Foglio 35, part 72, sub 10, cat D/2, rendita €2227,00
Foglio 35, part 72, sub 11, cat D/2, rendita €1536,00
Foglio 35, part 72, sub 12, cat A/2, rendita €371,85

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 53, sup Ha 0,0400, area rurale
Foglio 35, part 71, cl 3, sup Ha 0,0210, seminat arborato, R.D. € 0,81, R.A. € 0,87
Foglio 35, part 553, cl.1, sup Ha 0,0123, pascolo cespugliato, R.D € 0,06, R.A. € 0,05
Foglio 35, part 558, cl. 2, sup Ha 0,0105, bosco misto, R.D. € 0,07, R.A. €0,02
Foglio 35, part. 559, sup Ha 0,4390, prato, R.D. € 2,95, R.A. € 1,59
Foglio 35, part 562, sup Ha 0,0020, pascolo cespugliato, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 564, cl.2, sup Ha 0,0210, bosco misto, R.D € 0,14, R.A. €0,04
Foglio 35, part 565, cl. 2, sup Ha 0,1280, bosco misto, R.D. € 0,86, R.A. € 0,26
Foglio 35, part 567, cl. 2, sup Ha 0,0030, pascolo cespugl., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 571, cl. 4, sup Ha 0,0240, bosco misto, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 572, cl 4, sup Ha 0,0051, bosco misto, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 575, cl. 3, sup Ha 0,0160, semin arbor, R.D. € 0,62, R.A. € 0,66
Foglio 35, part 586, cl.4, sup Ha 0,0410, seminativo, R.D. € 1,16, R.A. € 1,69
Foglio 35, part 588, cl. 4, sup Ha 0,0405, seminativo, R.D. € 1,15, R.A. € 1,67
Foglio 35, part 589, sup Ha 0,0600, prato, R.D. € 0,40, R.A. € 0,22
Sup Ha 0,0040, relit strad

Il tutto confinante con le proprietà di OMISSIS, salvo se altri.

Piena proprietà 1/1 di OMISSIS

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 576, sub 2, cat A/10, sup 107 mq, rendita € 778,56
Foglio 35, part 576, sub 3, : in corso di costruzione
Foglio 42, part 595, sub 2, graffata con la precedente

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 541, sup. Ha 0,0036, bosco misto, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01

Foglio 42, part 582, sup. Ha 0,0255, seminativo, R.D. € 0,72, R.A. € 1,05

Foglio 35, part 598, sup. Ha 0,2555, bosco misto, R.D. € 1,72, R.A. € 0,53

Il tutto confinante con lem proprietà di Allevamento di - omissis -, salvo se altri.

Piena proprietà 1/1 di – OMISSIS -**Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:**

Foglio 35, part 597, cat C/6, cl. 2, sup 17 mq, rendita €18,80

Foglio 34, part 549, cat D/10, rendita €4100,

Foglio 42, part 697, graffata con la precedente

Foglio 42, part 700, cat C/6, cl. 2, sup cat 70 mq, rendita €85,32

Foglio 42, part 705, cat A/2, cl, 2, sup. Cat. 69 mq, rendita € 371,85

Foglio 42, part 738,sub1, cat C/6, sup. 40 mq, rendita € 57,84

Foglio 43, part 593, sub2-3 unità collabenti

Foglio 43, part 593, sub 4, cat. C/2, sup. 170 mq, rendita € 316,07

Foglio 43, part 593, sub 5, cat C/6, sup. 25 mq, rendita € 42,61

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 92, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,0730, R.D. € 2,07, R.A € 3,02

Foglio 35, part 42, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,1620, R.D. € 4,60, R.A € 6,69

Foglio 35, part 56, prato, cl. U, sup. Ha 0,1520, R.D. € 1,02, R.A € 0,55

Foglio 35, part60, bosco misto, cl. 2sup. Ha 0,2830, R.D. € 1,90, R.A € 0,58

Foglio 35, part66, bosco misto, cl. 3, sup. Ha 1,7020, R.D. € 7,03, R.A € 1,76

Foglio 34, part 528, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,3075, R.D. € 2,06, R.A € 0,64

Foglio 34, part 532, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0300, R.D. € 1,16, R.A € 1,39

Foglio 34, part 539, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0440, R.D. € 0,30, R.A € 0,09

Foglio 42, part 39, bosco misto, cl.3, sup. Ha 0,0760, R.D. € 0,31, R.A € 0,08

Foglio 42, part50, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0840, R.D. € 0,22, R.A € 0,04

Foglio 42, part53, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,1340, R.D. € 0,35, R.A € 0,07

Foglio 42, part54, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,3530, R.D. € 15,50, R.A € 10,94

Foglio 42, part56 oliveto, cl.1, sup. Ha 0,4280, R.D. € 18,79, R.A € 13,26

Foglio 42, part92 pascolo, cl.U, sup. Ha 0,0300, R.D. € 0,22, R.A € 0,09

Foglio 42, part135 seminativo, cl.3, sup. Ha 0,4560, R.D. € 17,66, R.A € 21,20

Foglio 42, part136 seminativo arbor, cl.3, sup. Ha 0,43450, R.D. € 13,36, R.A € 14,25

Foglio 42, part146 fu d accert, sup. Ha 0,2640,

Foglio 42, part147, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,2560, R.D. € 0,66, R.A € 0,13

Foglio 42, part148, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,0180, R.D. € 0,05, R.A € 0,01

Foglio 42, part149,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1260, R.D. € 5,53, R.A € 3,90

Foglio 42, part150,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1500, R.D. € 6,58, R.A € 4,65

Foglio 42, part151,oliveto, cl1, sup. Ha 0,3120, R.D. € 13,70, R.A € 9,67

Foglio 42, part153,oliveto, cl1, sup. Ha 0,0320, R.D. € 1,40, R.A € 0,99

Foglio 42, part156,bosco alto, cl3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 1,58, R.A € 0,32
Foglio 42, part165,seminativo, cl3, sup. Ha 0,1440, R.D. € 5,58, R.A € 6,69
Foglio 42, part166,seminativo arbor, cl3, sup. Ha 0,0890, R.D. € 3,45, R.A € 3,68
Foglio 43, part1,oliveto, cl2, sup. Ha 1,5270, R.D. € 47,32, R.A € 39,43
Foglio 43, part 7,seminativo, cl4, sup. Ha 0,7861, R.D. € 22,33, R.A € 32,48
Foglio 43, part 7,bosco alto, cl. 3, sup. Ha 0,2919, R.D. € 3,77, R.A € 0,75
Foglio 43, part 8,bosco misto, cl. 3, sup. Ha 0,3990, R.D. € 31,65, R.A € 0,41
Foglio 43, part 227,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0210, R.D. € 0,65, R.A € 0,54
Foglio 43, part542,seminativo, cl. 4 sup. Ha 1,2190, R.D. € 34,63, R.A € 50,36
Foglio 43, part545,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0260, R.D. € 0,81, R.A € 0,67
Foglio 43, part 552,bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,0335, R.D. € 0,22, R.A € 0,07
Foglio 43, part 560,bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,9760, R.D. € 6,55, R.A € 2,02
Foglio 35, part 550,pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,6275, R.D. € 3,24, R.A € 2,59
Foglio 35, part 551,pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,1030, R.D. € 0,53, R.A € 0,43
Foglio 35, part 556,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,1190, R.D. € 0,80, R.A € 0,25
Foglio 35, part 560,prato, cl.U, sup. Ha 0,12210, R.D. € 1,48, R.A € 0,80
Foglio 35, part 563,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,6280, R.D. € 4,22, R.A € 1,30
Foglio 35, part 566,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0600, R.D. € 0,40, R.A € 0,12
Foglio 35, part 566,pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 566,pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 568,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,2200, R.D. € 1,48, R.A € 0,45
Foglio 35, part 585,seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3960, R.D. € 11,25, R.A € 16,36
Foglio 35, part 592,relit strad, sup. Ha 0,0030,
Foglio 42, part 646, bosco misto, cl.4, sup. Ha 1,7755, R.D. € 4,58, R.A € 0,92
Foglio 42, part 650, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0100, R.D. € 0,03, R.A € 0,01
Foglio 42, part 653, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,5704, R.D. € 16,20, R.A € 23,57
Foglio 42, part 653, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,2301, R.D. € 10,10, R.A € 7,13
Foglio 42, part 658, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0195, R.D. € 0,55, R.A € 0,81
Foglio 42, part 659, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,11, R.A € 0,17
Foglio 42, part 660, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0150, R.D. € 0,43, R.A € 0,62
Foglio 42, part 662, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 4,73, R.A € 5,67
Foglio 42, part 668, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0734, R.D. € 2,08, R.A € 3,03
Foglio 42, part 668, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,6416, R.D. € 28,17, R.A € 19,88
Foglio 42, part676, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,63285, R.D. € 4,24, R.A € 0,85
Foglio 42, part685, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0025, R.D. € 0,07, R.A € 0,10
Foglio 42, part690, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,1857, R.D. € 2,40, R.A € 0,48
Foglio 42, part617, pascolo, cl.U, sup. Ha 0,1950, R.D. € 1,41, R.A € 0,60
Foglio 42, part619, bosco misto, cl.1, sup. Ha 1,0970, R.D. € 9,06, R.A € 3,40
Foglio 42, part621, prato, sup. Ha 0,0304, R.D. € 0,20, R.A € 0,11
Foglio 42, part621, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,0911, R.D. € 4,00, R.A € 2,82
Foglio 42, part623, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,8530, R.D. € 24,23, R.A € 35,24
Foglio 42, part626, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3990, R.D. € 11,33, R.A € 16,49
Foglio 42, part627, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0875, R.D. € 2,49, R.A € 3,62

Foglio 42, part628, seminativo, cl3, sup. Ha 0,9090, R.D. € 35,21, R.A € 42,25
 Foglio 42, part631, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0450, R.D. € 1,74, R.A € 2,09
 Foglio 42, part633, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,0170, R.D. € 0,04, R.A € 0,01
 Foglio 42, part635, seminativo, cl3, sup. Ha 0,2625, R.D. € 10,17, R.A € 12,20
 Foglio 42, part638, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0090, R.D. € 0,35, R.A € 0,42
 Foglio 42, part639, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,15, R.A € 0,19
 Foglio 42, part640, seminativo, cl4, sup. Ha 2,2305, R.D. € 63,36, R.A € 92,16
 Foglio 42, part642, seminativo, cl4, sup. Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A € 0,23
 Foglio 42, part644, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,5235, R.D. € 1,35, R.A € 0,27
 Foglio 42, part579 bosco misto, cl3, sup. Ha 0,5050, R.D. € 2,09, R.A € 0,52
 Foglio 42, part585 seminativo, cl4, sup. Ha 0,9120, R.D. € 25,91, R.A € 37,68
 Foglio 42, part587 seminativo, cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
 Foglio 42, part588 seminativo, cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
 Foglio 42, part589 pasc cesp, cl2, sup. Ha 0,0619, R.D. € 0,19, R.A € 0,19
 Foglio 42, part 601 bosco ceduo, cl1, sup. Ha 1,0150, R.D. € 7,34, R.A € 3,15
 Foglio 42, part 604 seminativo, cl4, sup. Ha 1,3170, R.D. € 37,41, R.A € 54,41
 Foglio 42, part 605 seminativo, cl4, sup. Ha 0,0581, R.D. € 1,65, R.A € 2,40
 Foglio 42, part 605 pasc arb, sup. Ha 0,3089, R.D. € 3,19, R.A € 1,28
 Foglio 42, part 608 seminativo, cl4, sup. Ha 0,0800, R.D. € 2,27, R.A € 3,31
 Foglio 42, part 610 seminativo, cl4, sup. Ha 0,0490, R.D. € 1,39, R.A € 2,02
 Foglio 42, part 611 pasc cesp, cl.1, sup. Ha 0,3475, R.D. € 1,79, R.A € 1,44
 Foglio 42, part 616 semin arb cl.3, sup. Ha 0,0390, R.D. € 1,51, R.A € 1,61
 Foglio 43, part 591 oliveto cl.2, sup. Ha 0,4080, R.D. € 12,64, R.A € 10,54
 Il tutto confinante con le proprietà di- OMISSIS-, salvo se altri.

Piena proprietà 1/1 di OMISSIS

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 583, cat A/10, cl.U, sup 117 mq, rendita €519,04
 Foglio 42, part 698, cat C/6, cl. 2, sup. 69 mq, rendita €85,32
 Foglio 42, part 694, cat D/10, rendita € 3900,00
 Foglio 42, part 739, sub 1, cat C/6, cl. 2 sup. 35 mq, rendita € 50,61
 Foglio 42, part 739, sub 2, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
 Foglio 42, part 739, sub 3, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
 Foglio 42, part 739, sub 4, cat C/6, cl.2, sup 50 mq, rendita € 72,30
 Foglio 42, part 740, sub 1, cat C/6, cl.2, sup 30 mq, rendita € 43,38

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 538, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0470, R.D. € 0,32, R.A. € 0,10
 Foglio 34, part 540, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0063, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01
 Foglio 34, part 543, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0250, R.D. € 0,17, R.A. € 0,05
 Foglio 43, part 544, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0445, R.D. € 1,26, R.A. € 1,84
 Foglio 43, part 547, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23

Foglio 43, part 551, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0525, R.D. € 0,35, R.A. € 0,11
Foglio 42, part 648, bosco misto, cl. 4, sup Ha 0,0370, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 652, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,8890, R.D. € 53,66, R.A. € 78,05
Foglio 42, part 654, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,2930, R.D. € 8,32, R.A. € 12,11
Foglio 42, part 661, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,3995, R.D. € 15,47, R.A. € 18,57
Foglio 42, part 664, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,23, R.A. € 0,28
Foglio 42, part 666, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0190, R.D. € 0,74, R.A. € 0,88
Foglio 42, part 667, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0045, R.D. € 0,17, R.A. € 0,21
Foglio 42, part 669, seminativo, cl.4, sup Ha 0,6870, R.D. € 19,51, R.A. € 28,38
Foglio 42, part 670, seminativo, cl.4, sup Ha 0,4150, R.D. € 11,79, R.A. € 17,15
Foglio 42, part 673, seminativo, cl.4, sup Ha 0,2760, R.D. € 7,84, R.A. € 11,40
Foglio 42, part 674, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0980, R.D. € 2,78, R.A. € 4,05
Foglio 42, part 678, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,08, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 680, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0030, R.D. € 0,04 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 681, seminativo, cl.4, sup Ha 0,1895, R.D. € 5,38 R.A. € 7,83
Foglio 42, part 682, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0770, R.D. € 2,19 R.A. € 3,18
Foglio 42, part 686, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,1115, R.D. € 1,44 R.A. € 0,29
Foglio 42, part 687, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0455, R.D. € 0,59 R.A. € 0,12
Foglio 42, part 692, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0026, R.D. € 0,03 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 618, pascolo, cl.U, sup Ha 0,0010, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 620, bosco misto, cl1, sup Ha 0,0590, R.D. € 0,49 R.A. € 0,18
Foglio 42, part 622, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
Foglio 42, part 624, seminativo, cl4, sup Ha 0,0330, R.D. € 0,94 R.A. € 1,36
Foglio 42, part 625, seminativo, cl4, sup Ha 1,3575, R.D. € 38,56 R.A. € 56,09
Foglio 42, part 629, seminativo, cl3, sup Ha 0,3790, R.D. € 14,68 R.A. € 17,62
Foglio 42, part 632, bosco misto, cl4, sup Ha 0,0628, R.D. € 0,16 R.A. € 0,03
Foglio 42, part 636, seminativo, cl3, sup Ha 0,0920, R.D. € 3,56 R.A. € 4,28
Foglio 42, part 580, bosco misto, cl3, sup Ha 0,0540, R.D. € 0,22 R.A. € 0,06
Foglio 42, part 581, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
Foglio 42, part 590, pasc cesp, cl2, sup Ha 0,0011, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 591, seminativo, cl3, sup Ha 0,1060, R.D. € 4,11 R.A. € 4,93
Foglio 42, part 594, seminativo, cl3, sup Ha 0,2307, R.D. € 8,94 R.A. € 10,72
Foglio 42, part 597, seminativo, cl3, sup Ha 0,0230, R.D. € 0,89 R.A. € 1,07
Foglio 42, part 599, seminativo, cl3, sup Ha 0,1359, R.D. € 5,26 R.A. € 6,32
Foglio 42, part 602, bosco ceduo, cl1, sup Ha 0,7750, R.D. € 5,60 R.A. € 2,40
Foglio 42, part 606, seminativo, cl4, sup Ha 0,5640, R.D. € 16,02 R.A. € 23,30
Foglio 42, part 612, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0805, R.D. € 0,42 R.A. € 0,33
Foglio 42, part 613, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0090, R.D. € 0,05 R.A. € 0,04
Foglio 42, part 615, semin arborato, cl3, sup Ha 0,2700, R.D. € 10,46 R.A. € 11,16
Foglio 34, part 548, bosco misto, cl2, sup Ha 0,3061, R.D. € 2,06 R.A. € 0,63
Foglio 34, part 550, bosco misto, cl2, sup Ha 0,0520, R.D. € 0,35 R.A. € 0,11
Foglio 42, part 693, seminativo, cl4, sup Ha 1,0523, R.D. € 29,89 R.A. € 43,48
Foglio 42, part 693, pascolo, sup Ha 2,9164, R.D. € 21,09 R.A. € 9,04

Foglio 42, part 696, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,2334, R.D. € 35,03, R.A. € 50,96

Il tutto confinante con le proprietà di OMISSIS.

Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Collazzone, via S. Angelo n. 3, in zona collinare a circa 1,5 km dal centro di Collazzone; dall'abitato di Collazzone i fabbricati e i terreni di cui è causa sono raggiungibili attraverso una strada vicinale percorribile sia con autovetture che con mezzi agricoli.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento seguirà l'ordine dell'individuazione catastale.

BENI DI PROPRIETA' DI: OMISSIS

- **n. 8 appartamenti (case-vacanza)** tutti indipendenti tra loro e di varia metratura e tutti dotati di un'ampia zona comune: (sala cinema, sale da gioco e zone di servizio).

All'esterno sono presenti la piscina, giardini e parcheggi sia ad uso di ogni singolo appartamento che comuni.

Il fabbricato si trova allo stato attuale in seguito a diversi interventi con concessioni ottenute nell'arco di un periodo di tempo che va dal 1994 al 2005.

La prima concessione riscontrata presso l'ufficio Urbanistica del comune di Collazzone in riferimento agli immobili identificati nel lotto 1 risulta la n. 1282 del 1996 come variante di concessioni precedenti.

Si tratta di concessione per autorizzazione in variante di lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato già precedentemente demolito e ricostruito.

- **n. 1 appartamento (civile abitazione):** disposto su due piani (PT, P-1) con una superficie totale di 117 mq, suddiviso in ingresso, salone, soggiorno, bagno al 1 piano; camere da letto, cucina-sala, bagno al piano terra.

-**Terreni** per una superficie complessiva di Ha 0,8944, catastalmente indicati come bosco, pascolo e seminativo; si tratta di terreni tipici della media collina umbra, di fertilità agronomica media, sono terreni particolarmente vocati per colture come la vite e l'olivo. Gli appezzamenti sono mediamente profondi, ben sistemati con buona regimazione delle acque superficiali grazie anche alla fitta presenza di fossi affluenti del Fosso di Piedicolle. Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo fotointerpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; a tale scopo sono state successivamente indicate in tabella i terreni componenti la superficie agricola utile con le misure attuali delle singole qualità rilevate.

Al momento del sopralluogo gli immobili non risultavano occupati. Si trovano in buono stato di manutenzione; gli appartamenti sono a uno o due piani; in cemento armato, con tamponature intonacate internamente, pietre faccia a vista esternamente, solai in latero-cemento, con copertura in tegole; gli infissi esterni non sono presenti, gli infissi interni sono in legno, dotati di scuri interni in legno, la pavimentazione è in cotto in tutte le stanze, in alcune di esse sono presenti solai con piastrelle e travi in legno; ogni appartamento è dotato di citofono collegato con il cancello esterno, allarme; ciascun bagno è dotato di doccia o vasca da bagno e di aspiratore meccanico.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Destinazione d'uso	Sup residenziale	Terrazzi e portici	Giardini/corte	Balconi	TOTALE sup commerc
Appartamento 1	100.37.00				99.97

Casa-vacanza					
Appartamento 2 Casa-vacanza	64.63				64.63
Appartamento 3 Casa-vacanza	183.54	33.23	102.07	15.26	210.85
Appartamento 4 Casa-vacanza	171.88	25.46	630.25		245.09
Appartamento 5 Casa-vacanza	105.61	40.72	170.83		138.98
Appartamento 6 Casa-vacanza	168.64	66.55	69.87	4.48	203.37
Appartamento 7 Casa-vacanza	124.26		82.17		132.47
Appartamento 8 Casa-vacanza	136.64	21.51	18.83		147.13
Spazi comuni	211.00				211.00
TOTALE					1453.00

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Destinazione d'uso	Sup residenziale	Sup non residenziale	Tot superficie
Appartamento PT/ P-1	155 mq		155 mq
Corte esterna		3 mq	0,3 mq
TOTALE			155,3 mq

TERRENI

FOGLIO	PART	SUP. HA	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA
35	53	0,04	Area rurale	0,0191 pasc 0,0207 manufatti	2000
35	71	0,02	Semin arbor	manufatti	
35	553	0,0123	Pasc cespugl	Manufatti	
35	558	0,0105	Bosco misto	Pasc magro	2000
35	559	0,4390	Prato	Pasc magro	2000
35	562	0,0020	Pasc cesp	Manufatti	
35	564	0,0210	Bosco misto	Pasc cesp	1500
35	565	0,1280	Bosco misto	0,0396 pasc magro 0,0882 manuf	2500
35	567	0,0030	Pasc cesp	Pasc magro	2500
35	571	0,0240	Bosco misto	Manufatti	
35	572	0,0051	Bosco misto	Colt arb spec	40000
35	575	0,0160	Semin arbor	manuf	
35	586	0,0410	seminativo	manuf	
35	588	0,0405	seminativo	0,0245 manuf 0,0157 semin	15000
35	589	0,0600	prato	0,0123 pasc magro 0,0361 manuf	2500

BENI DI PROPRIETA' DI: RESORT DI – OMISSIS -

-n. 1 ufficio: PT : è costituito da una stanza utilizzata come ufficio , con una superficie di 72 mq, trattasi di fabbricato di servizio ricavato da un vecchio manufatto che è stato precedentemente ristrutturato e per il quale non esistono concessioni edilizie.

-n. 1 fabbricato da adibire ad albergo –resort (club house) in corso di costruzione: è suddiviso in 4 piani, 3 fuori terra, e uno interrato, terrazze , balconi e area esterna.

-n. 1 fabbricato graffato al precedente : costituito da piano terra e soppalco

-Terreni per una superficie complessiva di Ha 0,2846, catastalmente indicati come bosco misto e seminativo; si tratta di terreni di fertilità agronomica media. Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo foto interpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; a tale scopo sono state successivamente indicate in tabella i terreni componenti la superficie agricola utile con le misure attuali delle singole qualità rilevate.

Al momento del sopralluogo gli immobili non risultavano occupati. Si trovano in discreto stato di manutenzione;

- l'immobile situato a piano terra è dotato di ingresso con portone in legno e ampie vetrate sugli altri lati, la struttura è in cemento armato, i solai in latero-cemento, copertura in tegole, tamponatura intonacata internamente ed esternamente, non è occupato;
- l'edificio in corso di costruzione, ad oggi non risulta portato a termine, è costituito da n.4 piani, di cui 3 fuori terra e uno interrato che risulta completamente abusivo. La struttura è grezza all'interno, non intonacata, senza pavimento nella maggior parte delle stanze; in alcune stanze al secondo piano presenta pavimento in parquet, sono presenti solo gli infissi interni, non ci sono gli infissi esterni e le porte interne; per quanto riguarda gli impianti sono presenti solamente i quadri di distribuzione elettrica monofase e trifase, i quadri di comando centrale, autoclave e distribuzione di acqua calda, ma tutto ciò non risulta collegato. L'immobile è dotato anche di vano ascensore. La parte esterna è invece completa: copertura in tegole, tamponature intonacate in parte e in parte in pietra a faccia vista, gazebo in ferro sulla terrazza principale.
- l'immobile graffato al precedente è costituito da piano terra e soppalco a cui si accede da una scala amovibile, attraverso un'ampia apertura posta all'ingresso dell'immobile, il soppalco è dotato di ampie vetrate, la struttura è in cemento armato, le pareti esterne sono in pietra faccia a vista, sono presenti solo infissi interni.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

In questo caso, trattandosi di un immobile in corso di costruzione sono state prese a riferimento le misure come da progetto, per il calcolo della superficie commerciale totale.

Destinazione d'uso	Sup residenziale	Terrazzi e portici	Giardini/corte	Balconi	TOTALE sup commerc
PT	855				855
P1	396	162		57	466
P2	395	76			421
P3 (terrazza)				46	11
Immobile graff	130				130

TOTALE				1883,00 mq
--------	--	--	--	-------------------

IMMOBILE USO UFFICIO

Destinazione d'uso	Sup residenziale	Sup non residenziale	Tot superficie
PT	72 mq		72 mq
TOTALE			

TERRENI

FOGLIO	PART	SUP. HA	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/ha
34	541	0,0036	Bosco misto	manufatti	
42	582	0,0255	Seminativo	manufatti	
35	598	0,2555	Bosco misto	0,2211 bosco 0,0347 manufatti	3000

BENI DI PROPRIETA' DI: OMISSIS

FABBRICATI

Stalla: con struttura portante in ferro e profilati in legno, copertura in onduline pvc, pavimentazione in cls, superficie 17 mq

Campo allenamento per cavalli: si tratta di un campo per le corse e gli allenamenti dei cavalli, sup. 140 m. Circa, realizzato con una struttura in cemento armato, costituita da pilastri e travi in cemento armato che costituiscono il piano di calpestio; è circondato da ringhiera in ferro, adiacente al campo è presente la zona di sosta per mezzi trasporto cavalli, e la vasca di accumulo acque;

Rimessa: trattasi di un deposito attrezzi della superficie di circa 70 mq, realizzata con profilati in legno, capriate in ferro, pavimentazione in cls;

Fabbricato ad uso abitativo: trattasi di abitazione posta a PT, costituita da un'unica grande stanza ad uso cucina-soggiorno, wc, letto, della superficie di circa 69 mq,

Stalla: questa stalla ha una superficie di 40 mq ed è realizzata con struttura in legno, copertura in onduline in pvc, pavimentazione in cls,

Ruderi: unità collabenti, ruderi, non classificabili;

Ricovero cavalli: è costituito da n. 4 box -ricovero per cavalli, con struttura realizzata con profilati in legno, copertura in pvc, con presenza di impianto idrico per abbeveratoi, e pulizia stalle; tutti i box sono coperti da una tettoia per una sup. tot di 70 mq circa, pavimentazione in cls con sottofondo in ghiaione.

Capanna: della superficie di 25 mq,realizzata con profilati in legno su 3 lati e con un lato aperto e con copertura in ferro e tavolame;

TERRENI

FOGLIO	PART	SUPERF.	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA
34	92	0,0730	seminativi	bosco	3000
35	42	0,1620	Seminativi	seminativi	15000
35	56	0,1520	prato	0,0232 bosco 1,105 pascolo 0,0188 manufatti	3000 2500
35	60	0,2830	bosco	0,1758 bosco 0,0755 pascolo 0,0324 manufatti	3000 2500
35	66	1,7020	bosco	bosco	3000
34	528	0,3075	bosco	0,3000 bosco 0,0182 colt. Arbo	3000 40000
34	532	0,3000	seminativi	0,0222 bosco	3000
34	539	0,0440	Bosco	0,0434 bosco	3000
42	39	0,0760	bosco	0,0395 bosco 0,0395 manufat	3000
42	50	0,0840	bosco	bosco	3000
42	53	0,1340	bosco	0,1406 bosco	3000
42	54	0,3530	oliveto	0,3428 oliveto	25000
42	56	0,4280	oliveti	0,3592 oliveto 0,0262 bosco 0,0440 manuf	25000 3000
42	92	0,0300	pascolo	0,0300 bosco	3000
42	135	0,4560	seminativo	0,0205 bosco 0,4403 seminativ	3000 15000
42	136	0,3450	Semin arbor	0,3443 seminativi	15000
42	146	0,2640	Fu d accert	0,1121 oliveto 0,1336 bosco	25000 3000

				0,0211 manufat	
42	147	0,2560	bosco	0,2180 bosco 0,0342 colt arb	3000 40000
42	148	0,0180	bosco	0,0202 bosco	3000
42	149	0,1260	oliveto	0,1256 oliveto	25000
42	150	0,1500	oliveto	0,1405 oliveto 0,0018 manuf	25000
42	151	0,3120	oliveto	0,3021 oliveto	25000
42	153	0,0320	oliveto	0,0328 oliveto	25000
42	156	0,1220	Bosco alto	0,1189 bosco	3000
42	165	0,1440	seminativo	0,0110 bosco 0,1303 seminativi	3000 15000
42	166	0,0890	Semin arbor	0,0901 semin	15000
43	1	1,5270	oliveto	0,2143 bosco 1,2527 colt arb 0,0565 manuf	3000 40000
43	7	0,7861 0,2919	Seminativo bosco	0,2901 bosco 0,7814 seminativi	3000 15000
43	8	0,3990	bosco	0,3935 bosco	3000
43	227	0,0210	oliveto	0,0133 colt arb 0,0080 manufat	40000
43	542	1,2190	seminativo	0,9732 bosco 0,1778 colt arb spec. 0,0664 seminativi	3000 40000 15000
43	545	0,0260	oliveto	0,0258 colt arb sp	40000
43	552	0,0335	bosco	0,0330 manuf	
43	560	0,9760	bosco	0,8590 bosco 0,1192 colt arb sp 0,0016 manuf	3000 40000
35	550	0,6275	Pasc cesp	0,5889 bosco 0,0175 tara 0,0228 manuf	3000
35	551	0,1030	Pasc ces	0,1038 bosco	3000
35	556	0,1190	bosco	0,1155 pascolo	2500
35	560	0,2210	prato	0,2227 pascolo	2500

35	563	0,6280	bosco	0,3041 bosco 0,2200 pasc 0,0983 manuf	3000 2500
35	566	0,0600 0,0060	Bosco pascolo	0,0671 pascolo	2500
35	568	0,2200	bosco	0,1886 bosco 0,0284 pascolo	3000 2500
35	585	0,3960	seminativi	0,3987 seminativi	15000
35	592	0,0030	Relit stradale	0,0029 manufatti	
42	646	1,7755	bosco	1,7179 bosco 0,0020 pascolo 0,0300 manuf 0,0112 seminativi	3000 2500 15000
42	650	0,0100	bosco	0,0110 pascolo	2500
42	653	0,5704 0,2301	Seminativi oliveto	0,2283 oliveto 0,0422 bosco 0,5355 seminativi	25000 3000 15000
42	658	0,0195	Seminativi.	0,0044 manuf 0,0184 seminativi	15000
42	659	0,0040	seminativi	0,0042 seminativi	15000
42	660	0,0150	seminativi	0,0153 bosco	3000
42	662	0,1220	seminativi	0,1222 bosco	3000
42	668	0,0734 0,6416	Seminativo oliveto	0,0044 bosco 0,6349 oliveto 0,0437 manuf 0,0229 seminativi	3000 25000 15000
42	676	0,3285	bosco	0,0027 olivi 0,2783 bosco 0,0334 manuf 0,0018 seminativi	25000 3000 15000
42	685	0,0025	seminativo	0,0002 bosco 0,0019 manuf	3000
42	690	0,1857	bosco	0,1802 bosco	3000
42	617	0,1950	pascolo	0,1954 bosco	3000
42	619	1,0970	bosco	1,0750 bosco 0,0282 seminativi	3000 15000

42	621	0,0304 0,0911	Prato oliveto	0,0455 bosco 0,0727 seminativi	3000 15000
42	623	0,8530	seminativi	0,8029 bosco 0,0564 seminativi	3000 15000
42	626	0,3990	seminativi	0,1995 bosco 0,1930 seminativi	3000 15000
42	627	0,0875	seminativi	0,0102 bosco 0,0724 seminativi	3000 15000
42	628	0,9090	seminativo	0,0599 bosco 0,8494 seminativ	3000 15000
42	631	0,0450	seminativi	0,0297 manuf 0,0151 seminativi	15000
42	633	0,0170	bosco	0,0168 manuf	
42	635	0,2625	semin	0,0148 manuf 0,2463 seminativi	15000
42	638	0,0090	semin	0,0083 seminativi	15000
42	639	0,0040	semin	0,0039 seminativi	15000
42	640	2,2305	semin	0,0822 bosco 0,0877 manuf 2,0587 seminativi	3000 15000
42	642	0,0055	seminativi	0,0053 seminativi	15000
42	644	0,5235	bosco	0,4384 bosco 0,0840 manuf	3000
42	579	0,5050	bosco	0,4824 bosco 0,0186 manuf	3000
42	585	0,9120	seminativi	0,9075 bosco 0,0044 seminativi	3000 15000
42	587	0,0036	seminativi	0,0036 manufatti	
42	588	0,0036	seminativi	0,0036 bosco	3000
42	589	0,0619	pascolo	0,0613 bosco	3000
42	601	1,0150	bosco	1,0110 bosco	3000
42	604	1,3170	seminativo	1,3172 bosco	3000

42	605	0,0581 0,3089	Seminativo pascolo	0,2325 bosco 0,1306 manif 0,0035 seminativi	3000 15000
42	608	0,0800	seminativo	0,0208 bosco 0,0594 arboric	3000 40000
42	610	0,0490	seminativo	0,0490 bosco	3000
42	611	0,3475	pascolo	0,3440 bosco	3000
42	616	0,0390	semin	0,0410 manif	
43	591	0,4080	oliveto	0,0469 bosco 0,3169 col spe 0,0539 manif	3000 40000

I terreni sopra citati presentano anche lavori di livellamento agrario, muri di recinzione e sistemazioni idrauliche ;inoltre sono presenti dei vani, posti sulle recinzioni che vengono utilizzati per proteggere attrezzature, cisterne carburanti, contatori elettrici ed altro.

BENI DI PROPRIETA' DI: ALLEVAMENTO DI - OMISSIS -

FABBRICATI

Ufficio: questo spazio al PT,adibito ad ufficio, è stato realizzato con struttura in cemento armato, intonacato internamente, e esternamente è stato rivestito con muratura in pietrame a faccia vista; presenta ampie vetrate sul lato principale, porta d'ingresso in legno; non sono presenti infissi esterni; per questo immobile non sono state trivenute autorizzazioni.

Scuderia: ha una superficie complessiva di mq 596,14 circa, ed è costituita da n. 16 box individuali per cavalli, con struttura in legno, pavimentazione in cemento, copertura in onduline in pvc, cancelli in legno con doppia apertura, grondaie in materiale plastico; inoltre è presente una zona destinata a deposito mangimi, uno spazio destinato a selleria (mq 52 circa) e deposito, inoltre è presente una sala travaglio e sala parto con infermeria per cavalli; tale struttura è intonacata internamente, la zona parto è dotata di mattonelle lavabili, esternamente è stata rivestita con muratura in pietrame a faccia vista; presenta le porte di ingresso di diverse dimensioni per permettere l'ingresso dei cavalli; inoltre esternamente è presente una concimaia, della superficie di circa mq 40. Le scuderie sono collegate ad un altro piccolo campo per corsa dei cavalli, da una zona cementata delimitata da muretto in mattoni, e ringhiera in acciaio.

Stalle: in prossimità della scuderia sono presenti altre stalle e paddock di diverse dimensioni,tutte con struttura in ferro, copertura in onduline in pvc; e precisamente n. 1 stalla da 69 mq, n. 3 stalle da 35 mq ciascuno, n. 1 da 50 mq e n. 1 da 30 mq.

TERRENI

FOGLIO	PART	SUPERF.	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA
34	538	0,0470	Bosco	manufatti	
34	540	0,0063	Bosco	manufatti	
34	543	0,0250	Bosco	manufatti	

43	544	0,0445	Seminativi	0,0162 bosco 0,0285 colt arbor	3000 40000
43	547	0,0055	Seminativi	0,0057 bosco	3000
43	551	0,0525	bosco	0,0357 bosco 0,0156 colt arbor	3000 40000
42	648	0,0370	bosco	0,0126 bosco 0,0187 seminativi	3000 15000
42	652	1,8890	Seminativi	1,8585 seminativi 0,0186 bosco 0,0051 manuf	15000 3000
42	654	0,2930	seminativi	0,2847 semin	15000
42	661	0,3995	seminativi	0,0927 bosco 0,3059 seminativi 0,0014 tara	3000 15000
42	664	0,0060	Seminativi	Seminativi	15000
42	666	0,0190	Seminativi	Seminativi	15000
42	667	0,0045	Seminativi	seminativi	15000
42	669	0,0687	Seminativi	Seminativi	15000
42	670	0,4150	Seminativi	0,3526 seminativi 0,0618 tara	15000
42	673	0,2760	semin	0,2258 seminativi 0,0482 tara	15000
42	674	0,0980	Seminativi	0,0957 seminativi	15000
42	678	0,0060	bosco	bosco	3000
42	680	0,0030	bosco	seminativi	15000
42	681	0,1895	Seminativi	0,0608 bosco 0,1312 seminativi	3000 15000
42	682	0,0770	Seminativi	0,0548 bosco 0,0229 seminativi 0,0034 tara	3000 15000
42	686	0,1115	bosco	0,1154 bosco	3000
42	687	0,0455	bosco	bosco	3000
42	692	0,0026	bosco	bosco	3000
42	618	0,0010	pascolo	bosco	3000
42	620	0,0590	bosco	bosco	3000
42	622	0,0745	seminativo	0,0410 bosco	3000

				0,0363 seminativi	15000
42	624	0,0330	Seminativi	bosco	3000
42	625	1,3575	seminativi	0,3245 bosco	3000
				0,9184 seminativi	15000
				0,1218 tara	
42	629	0,3790	seminativi	0,1266 bosco	3000
				0,2523 seminativi	15000
42	632	0,0628	bosco	bosco	3000
42	636	0,0920	Seminativo	seminativo	15000
42	580	0,0540	bosco	0,0473 bosco	3000
				0,0090 manuf	
				0,0004 seminativi	15000
42	581	0,0745	seminativi	0,0597 manufat	
				0,0143 seminativi	15000
42	590	0,0011	pascolo	bosco	3000
42	591	0,1060	seminativi	seminativi	15000
42	594	0,2307	seminativi	0,2227 seminativi	15000
				0,0078 manufatt	
42	597	0,0230	seminativi	seminativi	15000
42	599	0,1359	seminativi	seminativo	15000
42	602	0,7750	bosco	bosco	3000
42	606	0,5640	seminativi	seminativi	15000
42	612	0,0805	Pasc cesp	bosco	3000
42	613	0,0090	Pasc cesp	Arboreto	30000
42	615	0,2700	Semin arb	0,0823 manuf	
				0,0851 seminativi	15000
				0,0607 acque	
34	548	0,3061	bosco	manufatti	
34	550	0,0520	bosco	manuf	
42	693	1,0523	Seminativi	2,0857 bosco	3000
		2,9164	pascolo	0,9800 manuf	
				0,9046 seminativi	15000
42	696	1,2334	seminativi	0,4239 bosco	3000
				0,4155 manuf	

| 0,3814 seminativi | 15000 |

8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9) Non si è reso necessario eseguire aggiornamenti catastali.

10) Lo strumento urbanistico del Comune di Collazzone approvato con D.C.C. N. 31 DEL 12/06/2002 e successive modifiche, individua le particelle oggetto di esecuzione come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Le particelle non indicate nel certificato di destinazione urbanistica sono identificate in zona E2.

11) CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE LEGGI URBANISTICHE

A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Collazzone in data 26/01/2016, la sottoscritta il 07/03/2016 si recava presso l'Ufficio Urbanistico del suddetto Comune dove verificava la conformità urbanistica dell'immobile.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistico sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

- Concessione edilizia prot. 195/95-n. 1282 del 18/04/1996 - ristrutturazione e ampliamento fabbricati (variante) – civile abitazione;
- Concessione edilizia prot. 795/00- n. 1282 del 07/03/2000 – ampliamento annesso e cambio destinazione d'uso – civile abitazione;
- variante n. 1282 del 29/06/2001;
- variante n. 1554 del 29/08/2001, variante alla concessione n. 1554 del 29/06/01;
- PdC prot n. 3593/03- n. 1264 del 16/09/2003- cambio d'uso strutture da destinare ad attività agrituristica;
- PdC in sanatoria del 09/08/2005;
- PdC in sanatoria prot n. 5806/2007 n. 1554 del 20/11/2008 – per lavori di campo pratica per cavalli realizzato in parziale difformità del PdC n. 1554 del 16/02/2005;
- Concessione rot. N 1286/02 n. 1554 del 13/06/2002- realizzazione rimessa attrezzi e poste per cavalli;
- PdC prot. 3905/04 n. 1554 del 28/04/2005- realizzazione di una club house e scuderie – variante al permesso di costruire n. 1554 del 04/02/2004;
- PdC prot. N 940/09 – n. 1554 del 27/11/2009- completamento per la realizzazione scuderia, spostamento letamaia e fienile;

Difformità :

rispetto alle autorizzazioni comunali in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano interrato della club House ,
- immobili ufficio,
- locali di servizio,
- due box con contatori del gpl e dell'acqua,

CALCOLO SPESE SANATORIA

Considerando che in parte degli immobili abusivi non è stato possibile fare alcun rilievo in quanto trattasi di locali chiusi verrà fatto un calcolo approssimativo delle spese necessarie per la sanatoria

12) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'esame della certificazione notarile in atti, e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili oggetto di stima sono in proprietà al seguente soggetto, come segue:

in forza di atto di scissione da parte della società OISSIS con sede in Roma, effettuato in data 22/12/2006 n. 25370/4 di repertorio dott.ssa Emma Anedda, notaio in Roma, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Perugia con nota in data 09/01/2007 per la proprietà del ventennio precedente fare riferimento alla relazione notarile allegata.

13) si tratta di una srl, quindi non è stato prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

14) UTILIZZO ATTUALE:

Tutti gli immobili oggetti di pignoramento al momento del sopralluogo non risultano utilizzati, nè occupati.

Da notizie avute in sede di sopralluogo, solamente gli 8 appartamenti di proprietà della società – OMISSIS - sono stati utilizzati fino alla scorsa estate come case-vacanza; si tratta di appartamenti indipendenti tra loro, con ingressi indipendenti e spazi esterni comuni.

Venivano affittati maggiormente nel periodo estivo.

15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI:

Immobili di proprietà della OMISSIS -

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma
Termico	A norma
Citofono	A norma
Fognario	A norma
Allarme	A norma

Immobili di proprietà di – OMISSIS -

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	Quadri elettrici presenti ma non collegati
Idrico-sanitario	Contatori presenti ma non collegati
Termico	Impianto presente ma non collegato
Telefonico	Non presente
Fognario	A norma

Immobili di proprietà di – OMISSIS -

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
--------------------	---------------------

Elettrico	Non presente
Idrico	Presente- a norma
Termico	Non presente
Telefonico	Non presente
Fognario	Non presente

Immobili di proprietà di – OMISSIS-

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma
Termico	A norma
Telefonico	Non presente
Fognario	A norma

16) FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, la sottoscritta ritiene opportuno che i beni oggetto di esecuzione debbano essere messi in vendita attraverso l'individuazione di 4 lotti, ognuno in corrispondenza dei beni appartenenti ad ogni singola società pignorata.

LOTTO 1: beni di proprietà della società – OMISSIS -

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part. 72 sub. 4, cat D/2, rendita €1680,00
 Foglio 35, part 72, sub 5, cat D/2, rendita €4347,20
 Foglio 35, part 72, sub 6, cat D/2, rendita €2754,00
 Foglio 35, part 72, sub 7, cat D/2, rendita €1680,00
 Foglio 35, part 72, sub 8, cat D/2, rendita €2975,00
 Foglio 35, part 72, sub 9, cat D/2, rendita €1958,80
 Foglio 35, part 72, sub 10, cat D/2, rendita €2227,00
 Foglio 35, part 72, sub 11, cat D/2, rendita €1536,00
 Foglio 35, part 72, sub 12, cat A/2, rendita €371,85

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 53, sup Ha 0,0400, area rurale
 Foglio 35, part 71, cl 3, sup Ha 0,0210, seminat arborato, R.D. € 0,81, R.A. € 0,87
 Foglio 35, part 553, cl.1, sup Ha 0,0123, pascolo cespugliato, R.D € 0,06, R.A. € 0,05
 Foglio 35, part 558, cl. 2, sup Ha 0,0105, bosco misto, R.D. € 0,07, R.A. €0,02

Foglio 35, part. 559, sup Ha 0,4390, prato, R.D. € 2,95, R.A. € 1,59
Foglio 35, part 562, sup Ha 0,0020, pascolo cespugliato, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 564, cl.2,sup Ha 0,0210, bosco misto, R.D € 0,14, R.A. €0,04
Foglio 35, part 565, cl. 2, sup Ha 0,1280, bosco misto, R.D. € 0,86, R.A. € 0,26
Foglio 35, part 567, cl. 2 , sup Ha 0,0030, pascolo cespugl., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 571, cl. 4, sup Ha 0,0240, bosco misto, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 572, cl 4, sup Ha 0,0051, bosco misto, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 575, cl. 3, sup Ha 0,0160, semin arbor, R.D. € 0,62, R.A. € 0,66
Foglio 35, part 586, cl.4, sup Ha 0,0410, seminativo, R.D. € 1,16, R.A € 1,69
Foglio 35, part 588, cl. 4, sup Ha 0,0405,seminativo, R.D.€ 1,15, R.A.€ 1,67
Foglio 35, part 589, sup Ha 0,0600, prato, R.D. € 0,40, R.A. € 0,22
Sup Ha 0,0040, relit strad

LOTTO 2: beni di proprietà della – OMISSIS -

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 576, sub 2, cat A/10, sup 107 mq, rendita € 778,56
Foglio 35, part 576, sub 3, : in corso di costruzione
Foglio 42, part 595, sub 2 , graffata con la precedente

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 541, sup. Ha 0,0036, bosco misto, R.D. € 0,02, R.A.€ 0,01
Foglio 42, part 582, sup. Ha 0,0255, seminativo, R.D.€ 0,72, R.A. € 1,05
Foglio 35, part 598, sup Ha 0,2555, bosco misto, R.D. € 1,72, R.A. € 0,53

LOTTO 3: beni di proprietà della società – OMISSIS -

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 597, cat C/6, cl. 2, sup 17 mq, rendita €18,80
Foglio 34, part 549, cat D/10, rendita €4100,
Foglio 42, part 697, graffata con la precedente
Foglio 42, part 700, cat C/6, cl. 2, sup cat 70 mq, rendita €85,32
Foglio 42, part 705, cat A/2, cl, 2, sup. Cat. 69 mq, rendita € 371,85
Foglio 42, part 738,sub1, cat C/6, sup. 40 mq, rendita € 57,84
Foglio 43, part 593, sub2-3 unità collabenti
Foglio 43, part 593, sub 4, cat. C/2, sup. 170 mq, rendita € 316,07
Foglio 43, part 593, sub 5, cat C/6, sup. 25 mq, rendita € 42,61

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 92, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,0730, R.D. € 2,07, R.A € 3,02
Foglio 35, part 42, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,1620, R.D. € 4,60, R.A € 6,69
Foglio 35, part 56, prato, cl. U, sup. Ha 0,1520, R.D. € 1,02, R.A € 0,55

Foglio 35, part60, bosco misto, cl. 2sup. Ha 0,2830, R.D. € 1,90, R.A € 0,58
Foglio 35, part66, bosco misto, cl. 3, sup. Ha 1,7020, R.D. € 7,03, R.A € 1,76
Foglio 34, part 528, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,3075, R.D. € 2,06, R.A € 0,64
Foglio 34, part 532, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0300, R.D. € 1,16, R.A € 1,39
Foglio 34, part 539, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0440, R.D. € 0,30, R.A € 0,09
Foglio 42, part 39, bosco misto, cl.3, sup. Ha 0,0760, R.D. € 0,31, R.A € 0,08
Foglio 42, part50, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0840, R.D. € 0,22, R.A € 0,04
Foglio 42, part53, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,1340, R.D. € 0,35, R.A € 0,07
Foglio 42, part54, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,3530, R.D. € 15,50, R.A € 10,94
Foglio 42, part56 oliveto, cl.1, sup. Ha 0,4280, R.D. € 18,79, R.A € 13,26
Foglio 42, part92 pascolo, cl.U, sup. Ha 0,0300, R.D. € 0,22, R.A € 0,09
Foglio 42, part135 seminativo, cl.3, sup. Ha 0,4560, R.D. € 17,66, R.A € 21,20
Foglio 42, part136 seminativo arbor, cl.3, sup. Ha 0,43450, R.D. € 13,36, R.A € 14,25
Foglio 42, part146 fu d accert, sup. Ha 0,2640,
Foglio 42, part147, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,2560, R.D. € 0,66, R.A € 0,13
Foglio 42, part148, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,0180, R.D. € 0,05, R.A € 0,01
Foglio 42, part149,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1260, R.D. € 5,53, R.A € 3,90
Foglio 42, part150,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1500, R.D. € 6,58, R.A € 4,65
Foglio 42, part151,oliveto, cl1, sup. Ha 0,3120, R.D. € 13,70, R.A € 9,67
Foglio 42, part153,oliveto, cl1, sup. Ha 0,0320, R.D. € 1,40, R.A € 0,99
Foglio 42, part156,bosco alto, cl3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 1,58, R.A € 0,32
Foglio 42, part165,seminativo, cl3, sup. Ha 0,1440, R.D. € 5,58, R.A € 6,69
Foglio 42, part166,seminativo arbor, cl3, sup. Ha 0,0890, R.D. € 3,45, R.A € 3,68
Foglio 43, part1,oliveto, cl2, sup. Ha 1,5270, R.D. € 47,32, R.A € 39,43
Foglio 43, part 7,seminativo, cl4, sup. Ha 0,7861, R.D. € 22,33, R.A € 32,48
Foglio 43, part 7,bosco alto, cl. 3, sup. Ha 0,2919, R.D. € 3,77, R.A € 0,75
Foglio 43, part 8,bosco misto, cl. 3, sup. Ha 0,3990, R.D. € 31,65, R.A € 0,41
Foglio 43, part 227,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0210, R.D. € 0,65, R.A € 0,54
Foglio 43, part542,seminativo, cl. 4 sup. Ha 1,2190, R.D. € 34,63, R.A € 50,36
Foglio 43, part545,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0260, R.D. € 0,81, R.A € 0,67
Foglio 43, part 552,bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,0335, R.D. € 0,22, R.A € 0,07
Foglio 43, part 560,bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,9760, R.D. € 6,55, R.A € 2,02
Foglio 35, part 550,pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,6275, R.D. € 3,24, R.A € 2,59
Foglio 35, part 551,pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,1030, R.D. € 0,53, R.A € 0,43
Foglio 35, part 556,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,1190, R.D. € 0,80, R.A € 0,25
Foglio 35, part 560,prato, cl.U, sup. Ha 0,12210, R.D. € 1,48, R.A € 0,80
Foglio 35, part 563,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,6280, R.D. € 4,22, R.A € 1,30
Foglio 35, part 566,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0600, R.D. € 0,40, R.A € 0,12
Foglio 35, part 566,pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 566,pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 568,bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,2200, R.D. € 1,48, R.A € 0,45
Foglio 35, part 585,seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3960, R.D. € 11,25, R.A € 16,36
Foglio 35, part 592,relit strad, sup. Ha 0,0030,

Foglio 42, part 646, bosco misto, cl.4, sup. Ha 1,7755, R.D. € 4,58, R.A € 0,92
Foglio 42, part 650, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0100, R.D. € 0,03, R.A € 0,01
Foglio 42, part 653, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,5704, R.D. € 16,20, R.A € 23,57
Foglio 42, part 653, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,2301, R.D. € 10,10, R.A € 7,13
Foglio 42, part 658, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0195, R.D. € 0,55, R.A € 0,81
Foglio 42, part 659, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,11, R.A € 0,17
Foglio 42, part 660, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0150, R.D. € 0,43, R.A € 0,62
Foglio 42, part 662, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 4,73, R.A € 5,67
Foglio 42, part 668, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0734, R.D. € 2,08, R.A € 3,03
Foglio 42, part 668, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,6416, R.D. € 28,17, R.A € 19,88
Foglio 42, part676, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,63285, R.D. € 4,24, R.A € 0,85
Foglio 42, part685, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0025, R.D. € 0,07, R.A € 0,10
Foglio 42, part690, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,1857, R.D. € 2,40, R.A € 0,48
Foglio 42, part617, pascolo, cl.U, sup. Ha 0,1950, R.D. € 1,41, R.A € 0,60
Foglio 42, part619, bosco misto, cl.1, sup. Ha 1,0970, R.D. € 9,06, R.A € 3,40
Foglio 42, part621, prato, sup. Ha 0,0304, R.D. € 0,20, R.A € 0,11
Foglio 42, part621, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,0911, R.D. € 4,00, R.A € 2,82
Foglio 42, part623, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,8530, R.D. € 24,23, R.A € 35,24
Foglio 42, part626, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3990, R.D. € 11,33, R.A € 16,49
Foglio 42, part627, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0875, R.D. € 2,49, R.A € 3,62
Foglio 42, part628, seminativo, cl3, sup. Ha 0,9090, R.D. € 35,21, R.A € 42,25
Foglio 42, part631, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0450, R.D. € 1,74, R.A € 2,09
Foglio 42, part633, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,0170, R.D. € 0,04, R.A € 0,01
Foglio 42, part635, seminativo, cl3, sup. Ha 0,2625, R.D. € 10,17, R.A € 12,20
Foglio 42, part638, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0090, R.D. € 0,35, R.A € 0,42
Foglio 42, part639, seminativo, cl3, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,15, R.A € 0,19
Foglio 42, part640, seminativo, cl4, sup. Ha 2,2305, R.D. € 63,36, R.A € 92,16
Foglio 42, part642, seminativo, cl4, sup. Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A € 0,23
Foglio 42, part644, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,5235, R.D. € 1,35, R.A € 0,27
Foglio 42, part579 bosco misto,, cl3, sup. Ha 0,5050, R.D. € 2,09, R.A € 0,52
Foglio 42, part585 seminativo , cl4, sup. Ha 0,9120, R.D. € 25,91, R.A € 37,68
Foglio 42, part587 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
Foglio 42, part588 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
Foglio 42, part589 pasc cesp , cl2, sup. Ha 0,0619, R.D. € 0,19, R.A € 0,19
Foglio 42, part 601 bosco ceduo , cl1, sup. Ha 1,0150, R.D. € 7,34, R.A € 3,15
Foglio 42, part 604 seminativo , cl4, sup. Ha 1,3170, R.D. € 37,41, R.A € 54,41
Foglio 42, part 605 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0581, R.D. € 1,65, R.A € 2,40
Foglio 42, part 605 pasc arb, sup. Ha 0,3089, R.D. € 3,19, R.A € 1,28
Foglio 42, part 608 seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0800, R.D. € 2,27, R.A € 3,31
Foglio 42, part 610 seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0490, R.D. €1,39, R.A € 2,02
Foglio 42, part 611 pasc cesp, cl.1, sup. Ha 0,3475, R.D. €1,79, R.A € 1,44
Foglio 42, part 616 semin arb cl.3, sup. Ha 0,0390, R.D. €1,51, R.A € 1,61
Foglio 43, part 591 oliveto cl.2, sup. Ha 0,4080, R.D. €12,64, R.A € 10,54

LOTTO 4: beni di proprietà della società – OMISSIS -

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 583, cat A/10, cl.U, sup 117 mq, rendita €519,04
Foglio 42, part 698, cat C/6, cl. 2, sup. 69 mq, rendita €85,32
Foglio 42, part 694, cat D/10, rendita € 3900,00
Foglio 42, part 739, sub 1, cat C/6, cl. 2 sup. 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 2, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 3, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 4, cat C/6, cl.2, sup 50 mq, rendita € 72,30
Foglio 42, part 740, sub 1, cat C/6, cl.2, sup 30 mq, rendita € 43,38

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 538, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0470, R.D. € 0,32, R.A. € 0,10
Foglio 34, part 540, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0063, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01
Foglio 34, part 543, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0250, R.D. € 0,17, R.A. € 0,05
Foglio 43, part 544, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0445, R.D. € 1,26, R.A. € 1,84
Foglio 43, part 547, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23
Foglio 43, part 551, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0525, R.D. € 0,35, R.A. € 0,11
Foglio 42, part 648, bosco misto, cl. 4, sup Ha 0,0370, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 652, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,8890, R.D. € 53,66, R.A. € 78,05
Foglio 42, part 654, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,2930, R.D. € 8,32, R.A. € 12,11
Foglio 42, part 661, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,3995, R.D. € 15,47, R.A. € 18,57
Foglio 42, part 664, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,23, R.A. € 0,28
Foglio 42, part 666, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0190, R.D. € 0,74, R.A. € 0,88
Foglio 42, part 667, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0045, R.D. € 0,17, R.A. € 0,21
Foglio 42, part 669, seminativo, cl.4, sup Ha 0,6870, R.D. € 19,51, R.A. € 28,38
Foglio 42, part 670, seminativo, cl.4, sup Ha 0,4150, R.D. € 11,79, R.A. € 17,15
Foglio 42, part 673, seminativo, cl.4, sup Ha 0,2760, R.D. € 7,84, R.A. € 11,40
Foglio 42, part 674, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0980, R.D. € 2,78, R.A. € 4,05
Foglio 42, part 678, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,08, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 680, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0030, R.D. € 0,04 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 681, seminativo, cl.4, sup Ha 0,1895, R.D. € 5,38 R.A. € 7,83
Foglio 42, part 682, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0770, R.D. € 2,19 R.A. € 3,18
Foglio 42, part 686, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,1115, R.D. € 1,44 R.A. € 0,29
Foglio 42, part 687, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0455, R.D. € 0,59 R.A. € 0,12
Foglio 42, part 692, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0026, R.D. € 0,03 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 618, pascolo, cl.U, sup Ha 0,0010, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 620, bosco misto, cl1, sup Ha 0,0590, R.D. € 0,49 R.A. € 0,18
Foglio 42, part 622, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
Foglio 42, part 624, seminativo, cl4, sup Ha 0,0330, R.D. € 0,94 R.A. € 1,36

Foglio 42, part 625, seminativo, cl4, sup Ha 1,3575, R.D. € 38,56 R.A. € 56,09
 Foglio 42, part 629, seminativo, cl3, sup Ha 0,3790, R.D. € 14,68 R.A. € 17,62
 Foglio 42, part 632, bosco misto, cl4, sup Ha 0,0628, R.D. € 0,16 R.A. € 0,03
 Foglio 42, part 636, seminativo, cl3, sup Ha 0,0920, R.D. € 3,56 R.A. € 4,28
 Foglio 42, part 580, bosco misto, cl3, sup Ha 0,0540, R.D. € 0,22 R.A. € 0,06
 Foglio 42, part 581, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
 Foglio 42, part 590, pasc cesp, cl2, sup Ha 0,0011, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
 Foglio 42, part 591, seminativo, cl3, sup Ha 0,1060, R.D. € 4,11 R.A. € 4,93
 Foglio 42, part 594, seminativo, cl3, sup Ha 0,2307, R.D. € 8,94 R.A. € 10,72
 Foglio 42, part 597, seminativo, cl3, sup Ha 0,0230, R.D. € 0,89 R.A. € 1,07
 Foglio 42, part 599, seminativo, cl3, sup Ha 0,1359, R.D. € 5,26 R.A. € 6,32
 Foglio 42, part 602, bosco ceduo, cl1, sup Ha 0,7750, R.D. € 5,60 R.A. € 2,40
 Foglio 42, part 606, seminativo, cl4, sup Ha 0,5640, R.D. € 16,02 R.A. € 23,30
 Foglio 42, part 612, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0805, R.D. € 0,42 R.A. € 0,33
 Foglio 42, part 613, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0090, R.D. € 0,05 R.A. € 0,04
 Foglio 42, part 615, semin arborato, cl3, sup Ha 0,2700, R.D. € 10,46 R.A. € 11,16
 Foglio 34, part 548, bosco misto, cl2, sup Ha 0,3061, R.D. € 2,06 R.A. € 0,63
 Foglio 34, part 550, bosco misto, cl2, sup Ha 0,0520, R.D. € 0,35 R.A. € 0,11
 Foglio 42, part 693, seminativo, cl4, sup Ha 1,0523, R.D. € 29,89 R.A. € 43,48
 Foglio 42, part 693, pascolo, sup Ha 2,9164, R.D. € 21,09 R.A. € 9,04
 Foglio 42, part 696, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,2334, R.D. € 35,03, R.A. € 50,96

17) VALUTAZIONE DEI BENI

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore al metro quadro di beni simili, presenti nel territorio riferiti allo stesso momento e nelle medesime condizioni e in base allo stato di possesso. La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 1

Per quanto riguarda gli spazi comuni, le strade aziendali, gazebo e tettoie, manufatti vari, non stimati singolarmente, che fanno parte della proprietà riferita al LOTTO 1, la loro valutazione si riterrà compresa per quota nel valore unitario dell'unità immobiliare.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Appartamenti	1453,00
Abitazione civile	155,30
TOTALE SUPERFICIE	1608,30

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso e alla presenza di corte e spazi comuni ;

- €/mq 2200,00 (appartamenti casa-vacanza e spazi esterni comuni)
- €/mq 1500,00 (abitazione civile e corte estern)

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
n. 8 Appartamenti case-vacanza- e spazi comuni	1453 mq	€ 2.200,00	€ 3.519.600,00
Abitazione civile	155,30 mq	€ 1.500,00	€ 232.950,00
TOTALE			€ 3.752.550,00

VALUTAZIONE TERRENI

FOGLIO	PART	SUP. HA	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA	€ totali
35	53	0,04	Area rurale	0,0191 pasc 0,0207 manufatti	€ 2.000,00	€ 38,20
35	71	0,02	Semin arb	manufatti		
35	553	0,0123	Pasc cespugl	Manufatti		
35	558	0,0105	Bosco misto	Pasc magro	€ 2.000,00	€ 21,00
35	559	0,4390	Prato	Pasc magro	€ 2.000,00	€ 878,00
35	562	0,0020	Pasc cesp	Manufatti		
35	564	0,0210	Bosco misto	Pasc cesp	€ 1.500,00	€ 31,50
35	565	0,1280	Bosco misto	0,0396 pasc magro 0,0882 manuf	€ 2.000,00	€ 79,20
35	567	0,0030	Pasc cesp	Pasc magro	€ 2.000,00	€ 6,00
35	571	0,0240	Bosco misto	Manufatti		
35	572	0,0051	Bosco misto	Colt arb spec	€ 40.000,00	€ 204,00
35	575	0,0160	Semin arbor	manuf		
35	586	0,0410	seminativo	manuf		

35	588	0,0405	seminativo	0,0245 manif 0,0157 semin	€ 15000	€ 235,50
35	589	0,0600	prato	0,0123 pasc magro 0,0361 manif	€ 2.000,00	€ 24,60

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI:

Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo foto interpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; l'utilizzo attuale è il seguente:

- a) Terreno seminativo per superficie complessiva di Ha 0,0157
- b) P ascolo per superficie complessiva di Ha 0,5445
- c) Colture arboree specializzate: (frutteto) per una superficie complessiva di Ha 0,0051

Dai calcoli effettuati risulta che il valore totale della superficie utile è pari a € 1518,00

Si fa presente che I valori degli immobili, e dei terreni, saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reale, sanatoria parti abusive :

Da cui segue:

- valore totale immobili e parti comuni e spazi esterni: € 3.189.667,50 (euro tremilioniceottantanovemilaseicentosessantasette,50)
- valore totale terreni: € 1290,30 (euro milleduecentonovanta,30)

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n. 1 sarà pari a:

€ 3.190.957,80 (euro tremilionicecentonovantanovecentocinquantesette,80)

che si approssima a € **3.190.000,00** (euro tremilionicecentonovantamila,00)

LOTTO 2:

Per quanto riguarda gli spazi comuni, le strade aziendali, tettoie, fabbricati di servizio e manufatti vari che non sono stati stimati singolarmente, che fanno parte della proprietà riferita al LOTTO 2, la loro valutazione si riterrà compresa per quota nel valore unitario dell'unità immobiliare.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Immobile in corso di costruzione	1753,00
Immobile con soppalco	130,00
TOTALE SUPERFICIE	1883,00

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Immobile uso ufficio	72 mq
TOTALE SUPERFICIE	72 mq

Per quanto riguarda l'albergo occorre considerare che non è ancora terminato, quindi sarà valutato come immobile terminato a cui sarà sottratta una percentuale, in considerazione dello stato attuale in cui si trova.

Si considera per la stima il valore del costo di riproduzione che corrisponde alla somma delle spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per la realizzazione di un edificio con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, considerando per un albergo nuovo non ancora messo in funzione il costo di riproduzione corrisponderà al costo di produzione.

Le voci componenti il valore del costo di riproduzione sono considerate:

- valore di mercato dell'area comprensiva degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri sul costo di costruzione
- costo di costruzione della struttura ricettiva
- costo delle sistemazione esterne
- onorari ed oneri professionali
- oneri finanziari complessivi
- spese generali
- profitto normale

prendendo in considerazione strutture simili, nella stessa zona, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si può determinare che un albergo terminato e pronto, comprese le aree di servizio e gli spazi esterni, potrebbe essere stimato con un valore di € 3000,00/mq

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Immobile (albergo)	1753 mq	€ 3000,00	€ 5.784.900,00
TOTALE			€ 5.784.900,00

Considerando infine che si tratta di immobile non terminato, si procederà alla decurtazione dal valore totale di un albergo nuovo del 40%.

Albergo nuovo e terminato: € 5.784.900,00

- 40% sul valore perché trattasi di immobile in corso di costruzione.

€ 5.784.900,00 - 40% = € **3.470.940,00**

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile con soppalco e alla presenza di corte e spazi comuni ;

- € /mq 1500,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Immobile con soppalco	130 mq	€ 1.500,00	€ 195.000,00
TOTALE			€ 195.000,00

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile uso ufficio e alla presenza di corte e spazi comuni ;

– € /mq 650,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Immobile uso ufficio	72 mq	€ 650,00	€ 46.800,00
TOTALE			€ 46.800,00

TERRENI

FOGLIO	PART	SUP. HA	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/ha	€ TOT
34	541	0,0036	Bosco misto	manufatti		
42	582	0,0255	Seminativo	manufatti		
35	598	0,2555	Bosco misto	0,2211 bosco 0,0347 manufatti	€ 3.000,00	€ 663,30

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI:

Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo foto interpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; l'utilizzo attuale è il seguente:

a) Terreno bosco per superficie complessiva di Ha 0,2211

La superficie forestale in questione, come per tutto il resto della superficie forestale oggetto di stima, è costituita da boschi di specie quercine cedui, di alto fusto e anche da neoformazioni forestali derivanti da antichi pascoli e pascoli arborati il cui sfruttamento come tali è stato abbandonato da tempo.

Dai calcoli effettuati risulta che il valore totale della superficie utile è pari a € 663,30.

Si fa presente che I valori degli immobili, saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reale, sanatoria parti abusive :

Da cui segue:

- valore totale immobili e parti comuni e spazi esterni: € 3.712.740,00 (euro tremilionsettecentododicimilasettecentoquaranta,00).
- valore totale terreni: € 497,48 (euro quattrocentonovantasette,48)

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 sarà pari a:
€ 3.713.237,48 (euro tremilionsettecentotredicimiladuecentotrentasette,48)
che si approssima a € **3.710.000,00**(euro tremilionsettecentodiecimila,00)

LOTTO 3:

Per quanto riguarda gli spazi comuni, le strade aziendali, tettoie, eventuali piccoli manufatti di servizio e manufatti vari che non sono stati stimati singolarmente, che fanno parte della proprietà riferita al LOTTO 3, la loro valutazione si riterrà compresa per quota nel valore unitario dell'unità immobiliare.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Stalla	17,00
TOTALE SUPERFICIE	17,00

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

— € /mq 350,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Stalla	17 mq	€ 350,00	€ 5.950,00
TOTALE			€ 5.950,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
campo allenamento cavalli	140,00
TOTALE SUPERFICIE	140,00

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

— € /mq 500,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Campo pratica cavalli	140	€ 500,00	€ 70.000,00
TOTALE			€ 70.000,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
rimessa	70,00
TOTALE SUPERFICIE	70,00

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

– € /mq 200,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Tot sup. Commer	Valore unitario €/mq	Valore totale
rimessa	70	56	€ 200,00	€ 11.200,00
TOTALE				€ 11.200,00

CALCOLO DELLE SUPERFICIE A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE Tot. Sup. Commerciale

Immobile ad uso abitativo 69,00

TOTALE SUPERFICIE 69,00

In base alle valutazioni eseguite, alla tipologia di immobile, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

– € /mq 300,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Tot sup. Commer	Valore unitario €/mq	Valore totale
Immobile ad uso abitativo	69	69	€ 300,00	€ 20.700,00
TOTALE				€ 20.700,00

CALCOLO DELLE SUPERFICIE A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE Tot. Sup. Commerciale

stalla 40,00

stalla 70,00

TOTALE SUPERFICIE 110,00

In base alle valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

– € /mq 300,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Valore unitario €/mq	Valore totale
stalle	110	€ 300,00	€ 33.000,00
TOTALE			€ 33.000,00

TERRENI

FOGLIO	PART	SUPERF.	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA	€ TOT
34	92	0,0730	seminativi	bosco	3000	219
35	42	0,1620	Seminativi	seminativi	15000	2430
35	56	0,1520	prato	0,0232 bosco 1,105 pascolo 0,0188 manufatti	3000 2500	69,60 2762,50
35	60	0,2830	bosco	0,1758 bosco 0,0755 pascolo 0,0324 manufatti	3000 2500	527,40 188,75
35	66	1,7020	bosco	bosco	3000	5106
34	528	0,3075	bosco	0,3000 bosco 0,0182 colt. Arbo	3000 40000	900 728
34	532	0,3000	seminativi	0,0222 bosco	3000	66,6
34	539	0,0440	Bosco	0,0434 bosco	3000	130,2
42	39	0,0760	bosco	0,0395 bosco 0,0395 manufat	3000	118,5
42	50	0,0840	bosco	bosco	3000	252
42	53	0,1340	bosco	0,1406 bosco	3000	421,8
42	54	0,3530	oliveto	0,3428 oliveto	25000	8570
42	56	0,4280	oliveti	0,3592 oliveto 0,0262 bosco 0,0440 manuf	25000 3000	8980 78,60
42	92	0,0300	pascolo	0,0300 bosco	3000	90
42	135	0,4560	seminativo	0,0205 bosco 0,4403 seminativ	3000 15000	61,50 6604,50
42	136	0,3450	Semin arbor	0,3443 seminativi	15000	5164,5
42	146	0,2640	Fu d accert	0,1121 oliveto 0,1336 bosco 0,0211 manufat	25000 3000	2802,5 400,80
42	147	0,2560	bosco	0,2180 bosco	3000	654,00

				0,0342 colt arb	40000	1368
42	148	0,0180	bosco	0,0202 bosco	3000	60,6
42	149	0,1260	oliveto	0,1256 oliveto	25000	3140
42	150	0,1500	oliveto	0,1405 oliveto	25000	3512,5
				0,0018 manuf		
42	151	0,3120	oliveto	0,3021 oliveto	25000	7552,5
42	153	0,0320	oliveto	0,0328 oliveto	25000	820
42	156	0,1220	Bosco alto	0,1189 bosco	3000	356,7
42	165	0,1440	seminativo	0,0110 bosco	3000	33
				0,1303 seminativi	15000	1954,5
42	166	0,0890	Semin arbor	0,0901 semin	15000	1351,5
43	1	1,5270	oliveto	0,2143 bosco	3000	642,90
				1,2527 colt arb	40000	50108
				0,0565 manuf		
43	7	0,7861	Seminativo	0,2901 bosco	3000	870,30
		0,2919	bosco	0,7814 seminativi	15000	11721
43	8	0,3990	bosco	0,3935 bosco	3000	1180,5
43	227	0,0210	oliveto	0,0133 colt arb	40000	532
				0,0080 manufat		
43	542	1,2190	seminativo	0,9732 bosco	3000	2919,6
				0,1778 colt arb	40000	7112
				spec.		
				0,0664 seminativi	15000	996
43	545	0,0260	oliveto	0,0258 colt arb sp	40000	1032
43	552	0,0335	bosco	0,0330 manuf		
43	560	0,9760	bosco	0,8590 bosco	3000	2577
				0,1192 colt arb sp	40000	4768
				0,0016 manuf		
35	550	0,6275	Pasc cesp	0,5889 bosco	3000	1766,7
				0,0175 tara		
				0,0228 manuf		
35	551	0,1030	Pasc ces	0,1038 bosco	3000	311,4
35	556	0,1190	bosco	0,1155 pascolo	2500	288,75
35	560	0,2210	prato	0,2227 pascolo	2500	556,75
35	563	0,6280	bosco	0,3041 bosco	3000	912,30
				0,2200 pasc	2500	550

				0,0983 manuf		
35	566	0,0600	Bosco	0,0671 pascolo	2500	167,75
		0,0060	pascolo			
35	568	0,2200	bosco	0,1886 bosco	3000	565,80
				0,0284 pascolo	2500	71
35	585	0,3960	seminativi	0,3987 seminativi	15000	5980,5
35	592	0,0030	Relit stradale	0,0029 manufatti		
42	646	1,7755	bosco	1,7179 bosco	3000	5153,7
				0,0020 pascolo	2500	5
				0,0300 manuf		
				0,0112 seminativi	15000	168
42	650	0,0100	bosco	0,0110 pascolo	2500	27,5
42	653	0,5704	Seminativi	0,2283 oliveto	25000	5707,5
		0,2301	oliveto	0,0422 bosco	3000	126,60
				0,5355 seminativi	15000	8032,50
42	658	0,0195	Seminativi.	0,0044 manuf		
				0,0184 seminativi	15000	276
42	659	0,0040	seminativi	0,0042 seminativi	15000	63
42	660	0,0150	seminativi	0,0153 bosco	3000	45,9
42	662	0,1220	seminativi	0,1222 bosco	3000	366,6
42	668	0,0734	Seminativo	0,0044 bosco	3000	13,2
		0,6416	oliveto	0,6349 oliveto	25000	15872,5
				0,0437 manuf		
				0,0229 seminativi	15000	343,5
42	676	0,3285	bosco	0,0027 olivi	25000	67,5
				0,2783 bosco	3000	834,90
				0,0334 manuf		
				0,0018 seminativi	15000	27
42	685	0,0025	seminativo	0,0002 bosco	3000	0,6
				0,0019 manuf		
42	690	0,1857	bosco	0,1802 bosco	3000	540,6
42	617	0,1950	pascolo	0,1954 bosco	3000	586,2
42	619	1,0970	bosco	1,0750 bosco	3000	3225
				0,0282 seminativi	15000	423
42	621	0,0304	Prato	0,0455 bosco	3000	136,5
		0,0911	oliveto	0,0727 seminativi	15000	1090,5

42	623	0,8530	seminativi	0,8029 bosco 0,0564 seminativi	3000 15000	2408,7 846
42	626	0,3990	seminativi	0,1995 bosco 0,1930 seminativi	3000 15000	598,5 2895
42	627	0,0875	seminativi	0,0102 bosco 0,0724 seminativi	3000 15000	30,6 1086
42	628	0,9090	seminativo	0,0599 bosco 0,8494 seminativ	3000 15000	179,7 12741
42	631	0,0450	seminativi	0,0297 manuf 0,0151 seminativi	15000	226,5
42	633	0,0170	bosco	0,0168 manuf		
42	635	0,2625	semin	0,0148 manuf 0,2463 seminativi	15000	3694,5
42	638	0,0090	semin	0,0083 seminativi	15000	124,5
42	639	0,0040	semin	0,0039 seminativi	15000	58,5
42	640	2,2305	semin	0,0822 bosco 0,0877 manuf 2,0587 seminativi	3000 15000	246,6 30880,5
42	642	0,0055	seminativi	0,0053 seminativi	15000	79,5
42	644	0,5235	bosco	0,4384 bosco 0,0840 manuf	3000	1315,2
42	579	0,5050	bosco	0,4824 bosco 0,0186 manuf	3000	1447,2
42	585	0,9120	seminativi	0,9075 bosco 0,0044 seminativi	3000 15000	2722,5 66
42	587	0,0036	seminativi	0,0036 manufatti		
42	588	0,0036	seminativi	0,0036 bosco	3000	10,8
42	589	0,0619	pascolo	0,0613 bosco	3000	183,9
42	601	1,0150	bosco	1,0110 bosco	3000	3033
42	604	1,3170	seminativo	1,3172 bosco	3000	3951,6
42	605	0,0581 0,3089	Seminativo pascolo	0,2325 bosco 0,1306 manuf 0,0035 seminativi	3000	697,5

					15000	52,5
42	608	0,0800	seminativo	0,0208 bosco	3000	62,4
				0,0594 arboric	40000	2376
42	610	0,0490	seminativo	0,0490 bosco	3000	147
42	611	0,3475	pascolo	0,3440 bosco	3000	1032
42	616	0,0390	semin	0,0410 manuf		
43	591	0,4080	oliveto	0,0469 bosco	3000	140,7
				0,3169 col spe	40000	12676
				0,0539 manuf		
TOTALE						292.250

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI:

Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo foto interpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; l'utilizzo attuale è il seguente:

- Terreno bosco per superficie complessiva di Ha 14,95
- Terreno seminativo per la superficie complessiva di Ha 6,43
- Terreni olivetati per la superficie complessiva di Ha 2,28
- Terreni per colture arboree specializzate superficie complessiva di Ha 2,02

La superficie forestale in questione, come per tutto il resto della superficie forestale oggetto di stima, è costituita da boschi di specie quercine cedui, di alto fusto e anche da neoformazioni forestali derivanti da antichi pascoli e pascoli arborati il cui sfruttamento come tali è stato abbandonato da tempo.

I terreni seminativi e olivetati sono tutti meccanizzabili anche se acclivi, i seminativi sono quelli a ciclo autunno-vernino e foraggiere.

Per quanto riguarda le colture arboree si tratta nella maggior parte dei casi di frutteti, e alberi e arbusti ornamentali da giardino

€ Tot per immobili: € **140.850,00**

€ tot terreni: € **292.250,00**

Si fa presente che I valori degli immobili, saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reale, sanatoria parti abusive :

Da cui segue:

- valore totale immobili e parti comuni e spazi esterni: € 140.850,00 (euro centoquarantamilaottocentocinquanta,00).

- valore totale terreni: € 248.412,5 (euro duecentoquarantottomilaquattrocentododici,50)

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n. 3 sarà pari a:

€ 389.262,50 (euro trecentottantanovemiladuecentosessantadue,50)

che si approssima a € **380.000,00**(euro trecentottantamila,00)

LOTTO 4:

Per quanto riguarda gli spazi comuni, le strade aziendali, tettoie, fabbricati di servizio e manufatti vari che non sono stati stimati singolarmente, che fanno parte della proprietà riferita al LOTTO 4, la loro valutazione si riterrà compresa per quota nel valore unitario dell'unità immobiliare.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

FABBRICATI

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Immobile ufficio	117,00
TOTALE SUPERFICIE	117,00

In base alle valutazioni eseguite, alla tipologia di immobile, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

- € /mq 650,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Tot sup. Commer	Valore unitario €/mq	Valore totale
Immobile ufficio	117	117	€ 650,00	€ 76.050,00
TOTALE				€ 76.050,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup.
box cavalli	447,10
selleria	52
letamaia	30
TOTALE SUPERFICIE	529,10

In base alle valutazioni eseguite, alla tipologia di immobile, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi comuni ;

- € /mq 500,00- scuderia
- € /mq 350,00- selleria
- € /mq 150,00 - letamaia

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Tot sup. Commer	Valore unitario €/mq	Valore totale
Box cavalli	447,1	447,1	€ 500,00	€ 223.550,00
Selleria	52	52	€ 350,00	€ 18.200,00

Letamaia	40	30	€ 150,00	€ 4.500,00
TOTALE				€ 246.250,00

CALCOLO DELLE SUPERFICIE A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Commerciale
Stalla 1	69,00
Stalla 2	35,00
Stalla 3	35,00
Stalla 4	35,00
Stalla 5	50,00
Stalla 6	30,00

TOTALE SUPERFICIE 254,00

In base alle valutazioni eseguite, alla tipologia di immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla presenza di spazi esterni comuni ;

— € /mq 400,00

Da cui segue:

Destinazione	Tot sup.	Tot sup. Commer	Valore unitario €/mq	Valore totale
Stalle	254	254	€ 400,00	€ 101.600,00
TOTALE				€ 101.600,00

TERRENI

FOGLIO	PART	SUPERF.	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA	€ TOT
34	538	0,0470	Bosco	manufatti		
34	540	0,0063	Bosco	manufatti		
34	543	0,0250	Bosco	manufatti		
43	544	0,0445	Seminativi	0,0162 bosco	3000	48,6
				0,0285 colt arbor	40000	1140
43	547	0,0055	Seminativi	0,0057 bosco	3000	17,1
43	551	0,0525	bosco	0,0357 bosco	3000	107,1
				0,0156 colt arbor	40000	624
42	648	0,0370	bosco	0,0126 bosco	3000	37,8
				0,0187 seminativi	15000	280,5
42	652	1,8890	Seminativi	1,8585 seminativi	15000	27877,5
				0,0186 bosco	3000	55,8
				0,0051 manuf		

42	654	0,2930	seminativi	0,2847 semin	15000	4270,5
42	661	0,3995	seminativi	0,0927 bosco	3000	278,10
				0,3059 seminativi	15000	4588,5
				0,0014 tara		
42	664	0,0060	Seminativi	Seminativi	15000	90
42	666	0,0190	Seminativi	Seminativi	15000	285
42	667	0,0045	Seminativi	seminativi	15000	67,5
42	669	0,0687	Seminativi	Seminativi	15000	1030,5
42	670	0,4150	Seminativi	0,3526 seminativi	15000	6225
				0,0618 tara		
42	673	0,2760	semin	0,2258 seminativi	15000	3387
				0,0482 tara		
42	674	0,0980	Seminativi	0,0957 seminativi	15000	1435,5
42	678	0,0060	bosco	bosco	3000	18
42	680	0,0030	bosco	seminativi	15000	45
42	681	0,1895	Seminativi	0,0608 bosco	3000	182,4
				0,1312 seminativi	15000	1968
42	682	0,0770	Seminativi	0,0548 bosco	3000	164,4
				0,0229 seminativi	15000	343,5
				0,0034 tara		
42	686	0,1115	bosco	0,1154 bosco	3000	346,2
42	687	0,0455	bosco	bosco	3000	136,5
42	692	0,0026	bosco	bosco	3000	7,8
42	618	0,0010	pascolo	bosco	3000	3
42	620	0,0590	bosco	bosco	3000	177
42	622	0,0745	seminativo	0,0410 bosco	3000	123
				0,0363 seminativi	15000	544,5
42	624	0,0330	Seminativi	bosco	3000	99
42	625	1,3575	seminativi	0,3245 bosco	3000	973,5
				0,9184 seminativi	15000	13776
				0,1218 tara		
42	629	0,3790	seminativi	0,1266 bosco	3000	379,8
				0,2523 seminativi	15000	3784,5
42	632	0,0628	bosco	bosco	3000	188,4
42	636	0,0920	Seminativo	seminativo	15000	1380

42	580	0,0540	bosco	0,0473 bosco 0,0090 manuf 0,0004 seminativi	3000 15000	141,9 6
42	581	0,0745	seminativi	0,0597 manufat 0,0143 seminativi	15000	214,5
42	590	0,0011	pascolo	bosco	3000	3,3
42	591	0,1060	seminativi	seminativi	15000	1590
42	594	0,2307	seminativi	0,2227 seminativi 0,0078 manufatt	15000	3340,5
42	597	0,0230	seminativi	seminativi	15000	345
42	599	0,1359	seminativi	seminativo	15000	2038,5
42	602	0,7750	bosco	bosco	3000	2325
42	606	0,5640	seminativi	seminativi	15000	8460
42	612	0,0805	Pasc cesp	bosco	3000	241,5
42	613	0,0090	Pasc cesp	Arboreto	30000	270
42	615	0,2700	Semin arb	0,0823 manuf 0,0851 seminativi 0,0607 acque	15000	1276,5
34	548	0,3061	bosco	manufatti		
34	550	0,0520	bosco	manuf		
42	693	1,0523 2,9164	Seminativi pascolo	2,0857 bosco 0,9800 manuf 0,9046 seminativi	3000 15000	6257,10 13569
42	696	1,2334	seminativi	0,4239 bosco 0,4155 manuf 0,3814 seminativi	3000 15000	1271,7 5721
TOTALE						123558

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI:

Dal sopralluogo effettuato e da un rilievo foto interpretativo è emerso che la qualità catastale di alcune particelle non corrisponde a quella attuale; l'utilizzo attuale è il seguente:

- a) Terreno bosco per superficie complessiva di Ha 4,52
- b) Terreno seminativo per la superficie complessiva di Ha 7,13

c) Terreni per colture arboree specializzate superficie complessiva di Ha 0,053

La superficie forestale in questione, come per tutto il resto della superficie forestale oggetto di stima, è costituita da boschi di specie quercine cedui, di alto fusto e anche da neoformazioni forestali derivanti da antichi pascoli e pascoli arborati il cui sfruttamento come tali è stato abbandonato da tempo.

I terreni seminativi e olivetati sono tutti meccanizzabili anche se acclivi, i seminativi sono quelli a ciclo autunno-vernino e foraggiere.

Per quanto riguarda le colture arboree si tratta per la maggior parte dei casi di frutteti, e alberi e arbusti ornamentali da giardino

€ Tot per immobili: € 423.900,00

€ tot terreni: € 123.558,00

Si fa presente che I valori degli immobili, saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reale, sanatoria parti abusive :

Da cui segue:

- valore totale immobili e parti comuni e spazi esterni: € 360.315,00 (euro trecentosessantamilatrecentoquindici,00).

- valore totale terreni: € 105.024,3 (euro centocinquemilaventiquattro,30)

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto n.4 sarà pari a:

€ 465.339,3 (euro quattrocentosessantacinquemilatrecentotrentanove,30)

che si approssima a € **460.000,00**(euro quattrocentosessantamila,00)

Per quanto riguarda i terreni di ciascun lotto bisogna osservare come linea generale, che essi sono costituiti da numerose particelle di piccole dimensioni pur essendo abbastanza omogenee fra loro da punto di vista culturale.

18) Gli immobili risultano pignorati per intero.

19) Gli immobili risultano pignorati per la piena proprietà di 1/1.

20) Come indicato precedentemente le parti che risultano abusive potranno essere eventualmente sanate procedendo con la richiesta di autorizzazione in sanatoria e dietro il pagamento delle relative spese .

Spoletto,
L'Esperto

23/05/16

Dott.Agr. De Iaco Lisa

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO N.1

Proprietà per la quota di 1/1:

- **n. 8 appartamenti (case-vacanza)** tutti indipendenti tra loro e di varia metratura e tutti dotati di un'ampia zona comune: (sala cinema, sale da gioco e zone di servizio).

All'esterno sono presenti la piscina, giardini e parcheggi sia ad uso di ogni singolo appartamento che comuni.

- **n. 1 appartamento (civile abitazione):** disposto su due piani (PT, P-1) con una superficie totale di 117 mq, suddiviso in ingresso, salone, soggiorno, bagno al 1 piano; camere da letto, cucina-sala, bagno al piano terra.

-**Terreni** per una superficie complessiva di Ha 0,8944,

Il tutto censito nel Comune di Collazzone (PG), ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part. 72 sub. 4, cat D/2, rendita €1680,00

Foglio 35, part 72, sub 5, cat D/2, rendita €4347,20

Foglio 35, part 72, sub 6, cat D/2, rendita €2754,00

Foglio 35, part 72, sub 7, cat D/2, rendita €1680,00

Foglio 35, part 72, sub 8, cat D/2, rendita €2975,00

Foglio 35, part 72, sub 9, cat D/2, rendita €1958,80

Foglio 35, part 72, sub 10, cat D/2, rendita €2227,00

Foglio 35, part 72, sub 11, cat D/2, rendita €1536,00

Foglio 35, part 72, sub 12, cat A/2, rendita €371,85

e al Catasto Terreni come segue:

Foglio 35, part 53, sup Ha 0,0400, area rurale

Foglio 35, part 71, cl 3, sup Ha 0,0210, seminat arborato, R.D. € 0,81, R.A. € 0,87

Foglio 35, part 553, cl.1, sup Ha 0,0123, pascolo cespugliato, R.D € 0,06, R.A. € 0,05

Foglio 35, part 558, cl. 2, sup Ha 0,0105, bosco misto, R.D. € 0,07, R.A. €0,02

Foglio 35, part. 559, sup Ha 0,4390, prato, R.D. € 2,95, R.A. € 1,59
Foglio 35, part 562, sup Ha 0,0020, pascolo cespugliato, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 564, cl.2,sup Ha 0,0210, bosco misto, R.D € 0,14, R.A. €0,04
Foglio 35, part 565, cl. 2, sup Ha 0,1280, bosco misto, R.D. € 0,86, R.A. € 0,26
Foglio 35, part 567, cl. 2 , sup Ha 0,0030, pascolo cespugl., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 571, cl. 4, sup Ha 0,0240, bosco misto, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 572, cl 4, sup Ha 0,0051, bosco misto, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
Foglio 35, part 575, cl. 3, sup Ha 0,0160, semin arbor, R.D. € 0,62, R.A. € 0,66
Foglio 35, part 586, cl.4, sup Ha 0,0410, seminativo, R.D. € 1,16, R.A € 1,69
Foglio 35, part 588, cl. 4, sup Ha 0,0405,seminativo, R.D.€ 1,15, R.A.€ 1,67
Foglio 35, part 589, sup Ha 0,0600, prato, R.D. € 0,40, R.A. € 0,22

Sup Ha 0,0040, relit strad

Valore complessivo del LOTTO N. 1 allo stato attuale per la proprietà: € **3.190.000,00** (euro tremilionicentonovantamila,00)

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO N.2

Proprietà per la quota di 1/1:

-n. 1 ufficio: PT : è costituito da una stanza utilizzata come ufficio , con una superficie di 72 mq, trattasi di fabbricato di servizio ricavato da un vecchio manufatto che è stato precedentemente ristrutturato e per il quale non esistono concessioni edilizie.

-n. 1 fabbricato da adibire ad albergo –resort (club house) in corso di costruzione: è suddiviso in 4 piani, 3 fuori terra, e uno interrato, terrazze , balconi e area esterna.

-n. 1 fabbricato graffato al precedente : costituito da piano terra e soppalco

-Terreni per una superficie complessiva di Ha 0,2846

**Il tutto censito nel Comune di Collazzone (PG), ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Collazzone come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:**

Foglio 35, part 576, sub 2, cat A/10, sup 107 mq, rendita € 778,56

Foglio 35, part 576, sub 3; in corso di costruzione

Foglio 42, part 595, sub 2 , graffata con la precedente

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 541, sup. Ha 0,0036, bosco misto, R.D. € 0,02, R.A.€ 0,01

Foglio 42, part 582, sup. Ha 0,0255, seminativo, R.D.€ 0,72, R.A. € 1,05

Foglio 35, part 598, sup Ha 0,2555, bosco misto, R.D. € 1,72, R.A. € 0,53

Valore complessivo del LOTTO N. 2 allo stato attuale per la proprietà: € **3.710.000,00** (euro tremilionisettecentodiecimila,00)

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO N.3

Proprietà per la quota di 1/1:

Stalla: con struttura portante in ferro e profilati in legno, copertura in onduline pvc, pavimentazione in cls, superficie 17 mq

Campo allenamento per cavalli: si tratta di un campo per le corse e gli allenamenti dei cavalli, sup. 140 m. Circa, realizzato con una struttura in cemento armato, costituita da pilastri e travi in cemento armato che costituiscono il piano di calpestio; è circondato da ringhiera in ferro, adiacente al campo è presente la zona di sosta per mezzi trasporto cavalli, e la vasca di accumulo acque;

Rimessa: trattasi di un deposito attrezzi della superficie di circa 70 mq, realizzata con profilati in legno, capriate in ferro, pavimentazione in cls;

Fabbricato ad uso abitativo: trattasi di abitazione posta a PT, costituita da un'unica grande stanza ad uso cucina-soggiorno, wc, letto, della superficie di circa 69 mq,

Stalla: questa stalla ha una superficie di 40 mq ed è realizzata con struttura in legno, copertura in onduline in pvc, pavimentazione in cls,

Ruderi: unità collabenti, ruderi, non classificabili;

Ricovero cavalli: è costituito da n. 4 box -ricovero per cavalli, con struttura realizzata con profilati in legno, copertura in pvc, con presenza di impianto idrico per abbeveratoi, e pulizia stalle; tutti i box sono coperti da una tettoia per una sup. tot di 70 mq circa, pavimentazione in cls con sottofondo in ghiaione.

Capanna: della superficie di 25 mq, realizzata con profilati in legno su 3 lati e con un lato aperto e con copertura in ferro e tavolame;

Terreni per una superficie complessiva di Ha 29,98

Il tutto censito nel Comune di Collazzone (PG), ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Collazzone come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 597, cat C/6, cl. 2, sup 17 mq, rendita €18,80

Foglio 34, part 549, cat D/10, rendita €4100,

Foglio 42, part 697, graffata con la precedente
Foglio 42, part 700, cat C/6, cl. 2, sup cat 70 mq, rendita €85,32
Foglio 42, part 705, cat A/2, cl, 2, sup. Cat. 69 mq, rendita € 371,85
Foglio 42, part 738,sub1, cat C/6, sup. 40 mq, rendita € 57,84
Foglio 43, part 593, sub2-3 unità collabenti
Foglio 43, part 593, sub 4, cat. C/2, sup. 170 mq, rendita € 316,07
Foglio 43, part 593, sub 5, cat C/6, sup. 25 mq, rendita € 42,61

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 92, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,0730, R.D. € 2,07, R.A € 3,02
Foglio 35, part 42, seminativo, cl. 4, sup. Ha 0,1620, R.D. € 4,60, R.A € 6,69
Foglio 35, part 56, prato, cl. U, sup. Ha 0,1520, R.D. € 1,02, R.A € 0,55
Foglio 35, part60, bosco misto, cl. 2sup. Ha 0,2830, R.D. € 1,90, R.A € 0,58
Foglio 35, part66, bosco misto, cl. 3, sup. Ha 1,7020, R.D. € 7,03, R.A € 1,76
Foglio 34, part 528, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,3075, R.D. € 2,06, R.A € 0,64
Foglio 34, part 532, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0300, R.D. € 1,16, R.A € 1,39
Foglio 34, part 539, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0440, R.D. € 0,30, R.A € 0,09
Foglio 42, part 39, bosco misto, cl.3, sup. Ha 0,0760, R.D. € 0,31, R.A € 0,08
Foglio 42, part50, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0840, R.D. € 0,22, R.A € 0,04
Foglio 42, part53, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,1340, R.D. € 0,35, R.A € 0,07
Foglio 42, part54, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,3530, R.D. € 15,50, R.A € 10,94
Foglio 42, part56 oliveto, cl.1, sup. Ha 0,4280, R.D. € 18,79, R.A € 13,26
Foglio 42, part92 pascolo, cl.U, sup. Ha 0,0300, R.D. € 0,22, R.A € 0,09
Foglio 42, part135 seminativo, cl.3, sup. Ha 0,4560, R.D. € 17,66, R.A € 21,20
Foglio 42, part136 seminativo arbor, cl.3, sup. Ha 0,43450, R.D. € 13,36, R.A € 14,25
Foglio 42, part146 fu d accert, sup. Ha 0,2640,
Foglio 42, part147, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,2560, R.D. € 0,66, R.A € 0,13
Foglio 42, part148, bosco misto, cl4, sup. Ha 0,0180, R.D. € 0,05, R.A € 0,01
Foglio 42, part149,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1260, R.D. € 5,53, R.A € 3,90
Foglio 42, part150,oliveto, cl1, sup. Ha 0,1500, R.D. € 6,58, R.A € 4,65
Foglio 42, part151,oliveto, cl1, sup. Ha 0,3120, R.D. € 13,70, R.A € 9,67
Foglio 42, part153,oliveto, cl1, sup. Ha 0,0320, R.D. € 1,40, R.A € 0,99
Foglio 42, part156,bosco alto, cl3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 1,58, R.A € 0,32
Foglio 42, part165,seminativo, cl3, sup. Ha 0,1440, R.D. € 5,58, R.A € 6,69
Foglio 42, part166,seminativo arbor, cl3, sup. Ha 0,0890, R.D. € 3,45, R.A € 3,68
Foglio 43, part1,oliveto, cl2, sup. Ha 1,5270, R.D. € 47,32, R.A € 39,43
Foglio 43, part 7,seminativo, cl4, sup. Ha 0,7861, R.D. € 22,33, R.A € 32,48
Foglio 43, part 7,bosco alto, cl. 3, sup. Ha 0,2919, R.D. € 3,77, R.A € 0,75
Foglio 43, part 8,bosco misto, cl. 3, sup. Ha 0,3990, R.D. € 31,65, R.A € 0,41
Foglio 43, part 227,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0210, R.D. € 0,65, R.A € 0,54
Foglio 43, part542,seminativo, cl. 4 sup. Ha 1,2190, R.D. € 34,63, R.A € 50,36
Foglio 43, part545,oliveto, cl. 2, sup. Ha 0,0260, R.D. € 0,81, R.A € 0,67

Foglio 43, part 552, bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,0335, R.D. € 0,22, R.A € 0,07
Foglio 43, part 560, bosco misto, cl. 2, sup. Ha 0,9760, R.D. € 6,55, R.A € 2,02
Foglio 35, part 550, pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,6275, R.D. € 3,24, R.A € 2,59
Foglio 35, part 551, pasc cesp, cl. 1, sup. Ha 0,1030, R.D. € 0,53, R.A € 0,43
Foglio 35, part 556, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,1190, R.D. € 0,80, R.A € 0,25
Foglio 35, part 560, prato, cl.U, sup. Ha 0,12210, R.D. € 1,48, R.A € 0,80
Foglio 35, part 563, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,6280, R.D. € 4,22, R.A € 1,30
Foglio 35, part 566, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,0600, R.D. € 0,40, R.A € 0,12
Foglio 35, part 566, pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 566, pasc cesp, cl.2, sup. Ha 0,0060, R.D. € 0,02, R.A € 0,02
Foglio 35, part 568, bosco misto, cl.2, sup. Ha 0,2200, R.D. € 1,48, R.A € 0,45
Foglio 35, part 585, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3960, R.D. € 11,25, R.A € 16,36
Foglio 35, part 592, relit strad, sup. Ha 0,0030,
Foglio 42, part 646, bosco misto, cl.4, sup. Ha 1,7755, R.D. € 4,58, R.A € 0,92
Foglio 42, part 650, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0100, R.D. € 0,03, R.A € 0,01
Foglio 42, part 653, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,5704, R.D. € 16,20, R.A € 23,57
Foglio 42, part 653, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,2301, R.D. € 10,10, R.A € 7,13
Foglio 42, part 658, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0195, R.D. € 0,55, R.A € 0,81
Foglio 42, part 659, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,11, R.A € 0,17
Foglio 42, part 660, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0150, R.D. € 0,43, R.A € 0,62
Foglio 42, part 662, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,1220, R.D. € 4,73, R.A € 5,67
Foglio 42, part 668, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0734, R.D. € 2,08, R.A € 3,03
Foglio 42, part 668, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,6416, R.D. € 28,17, R.A € 19,88
Foglio 42, part 676, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,63285, R.D. € 4,24, R.A € 0,85
Foglio 42, part 685, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0025, R.D. € 0,07, R.A € 0,10
Foglio 42, part 690, bosco alto, cl.3, sup. Ha 0,1857, R.D. € 2,40, R.A € 0,48
Foglio 42, part 617, pascolo, cl.U, sup. Ha 0,1950, R.D. € 1,41, R.A € 0,60
Foglio 42, part 619, bosco misto, cl.1, sup. Ha 1,0970, R.D. € 9,06, R.A € 3,40
Foglio 42, part 621, prato, sup. Ha 0,0304, R.D. € 0,20, R.A € 0,11
Foglio 42, part 621, oliveto, cl.1, sup. Ha 0,0911, R.D. € 4,00, R.A € 2,82
Foglio 42, part 623, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,8530, R.D. € 24,23, R.A € 35,24
Foglio 42, part 626, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,3990, R.D. € 11,33, R.A € 16,49
Foglio 42, part 627, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0875, R.D. € 2,49, R.A € 3,62
Foglio 42, part 628, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,9090, R.D. € 35,21, R.A € 42,25
Foglio 42, part 631, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0450, R.D. € 1,74, R.A € 2,09
Foglio 42, part 633, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,0170, R.D. € 0,04, R.A € 0,01
Foglio 42, part 635, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,2625, R.D. € 10,17, R.A € 12,20
Foglio 42, part 638, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0090, R.D. € 0,35, R.A € 0,42
Foglio 42, part 639, seminativo, cl.3, sup. Ha 0,0040, R.D. € 0,15, R.A € 0,19
Foglio 42, part 640, seminativo, cl.4, sup. Ha 2,2305, R.D. € 63,36, R.A € 92,16
Foglio 42, part 642, seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A € 0,23
Foglio 42, part 644, bosco misto, cl.4, sup. Ha 0,5235, R.D. € 1,35, R.A € 0,27
Foglio 42, part 579 bosco misto, cl.3, sup. Ha 0,5050, R.D. € 2,09, R.A € 0,52

Foglio 42, part585 seminativo , cl4, sup. Ha 0,9120, R.D. € 25,91, R.A € 37,68
Foglio 42, part587 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
Foglio 42, part588 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0036, R.D. € 0,10, R.A € 0,15
Foglio 42, part589 pasc cesp , cl2, sup. Ha 0,0619, R.D. € 0,19, R.A € 0,19
Foglio 42, part 601 bosco ceduo , cl1, sup. Ha 1,0150, R.D. € 7,34, R.A € 3,15
Foglio 42, part 604 seminativo , cl4, sup. Ha 1,3170, R.D. € 37,41, R.A € 54,41
Foglio 42, part 605 seminativo , cl4, sup. Ha 0,0581, R.D. € 1,65, R.A € 2,40
Foglio 42, part 605 pasc arb, sup. Ha 0,3089, R.D. € 3,19, R.A € 1,28
Foglio 42, part 608 seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0800, R.D. € 2,27, R.A € 3,31
Foglio 42, part 610 seminativo, cl.4, sup. Ha 0,0490, R.D. € 1,39, R.A € 2,02
Foglio 42, part 611 pasc cesp, cl.1, sup. Ha 0,3475, R.D. € 1,79, R.A € 1,44
Foglio 42, part 616 semin arb cl.3, sup. Ha 0,0390, R.D. € 1,51, R.A € 1,61
Foglio 43, part 591 oliveto cl.2, sup. Ha 0,4080, R.D. € 12,64, R.A € 10,54

Valore complessivo del LOTTO N. 3 allo stato attuale per la proprietà: € 380.000,00 (euro trecentottantamila,00)

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO N.4

Proprietà per la quota di 1/1:

Ufficio: questo spazio al PT,adibito ad ufficio, è stato realizzato con struttura in cemento armato, intonacato internamente, e esternamente è stato rivestito con muratura in pietrame a faccia vista; presenta ampie vetrate sul lato principale, porta d'ingresso in legno; non sono presenti infissi esterni; per questo immobile non sono state rinvenute autorizzazioni.

Scuderia: ha una superficie complessiva di mq 596,14 circa, ed è costituita da n. 16 box individuali per cavalli, con struttura in legno, pavimentazione in cemento, copertura in onduline in pvc, cancelli in legno con doppia apertura, grondaie in materiale plastico; inoltre è presente una zona destinata a deposito mangimi, uno spazio destinato a selleria (mq 52 circa) e deposito, inoltre è presente una sala travaglio e sala parto con infermeria per cavalli; tale struttura è intonacata internamente, la zona parto è dotata di mattonelle lavabili, esternamente è stata rivestita con muratura in pietrame a faccia vista; presenta le porte di ingresso di diverse dimensioni per permettere l'ingresso dei cavalli; inoltre esternamente è presente una concimaia, della superficie di circa mq 40. Le scuderie sono collegate ad un altro piccolo campo per corsa dei cavalli, da una zona cementata delimitata da muretto in mattoni, e ringhiera in acciaio.

Stalle: in prossimità della scuderia sono presenti altre stalle e paddock di diverse dimensioni,tutte con struttura in ferro, copertura in onduline in pvc; e precisamente n. 1 stalla da 69 mq, n. 3 stalle da 35 mq ciascuno, n. 1 da 50 mq e n. 1 da 30 mq.

Terreni: per una superficie complessiva di Ha 14,68

Il tutto censito nel Comune di Collazzone (PG), ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Collazzone come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 35, part 583, cat A/10, cl.U, sup 117 mq, rendita €519,04

Foglio 42, part 698, cat C/6, cl. 2, sup. 69 mq, rendita €85,32
Foglio 42, part 694, cat D/10, rendita € 3900,00
Foglio 42, part 739, sub 1, cat C/6, cl. 2 sup. 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 2, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 3, cat C/6, cl.2, sup 35 mq, rendita € 50,61
Foglio 42, part 739, sub 4, cat C/6, cl.2, sup 50 mq, rendita € 72,30
Foglio 42, part 740, sub 1, cat C/6, cl.2, sup 30 mq, rendita € 43,38

Catasto terreni del Comune di Collazzone come segue:

Foglio 34, part 538, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0470, R.D. € 0,32, R.A. € 0,10
Foglio 34, part 540, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0063, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01
Foglio 34, part 543, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0250, R.D. € 0,17, R.A. € 0,05
Foglio 43, part 544, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0445, R.D. € 1,26, R.A. € 1,84
Foglio 43, part 547, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,0055, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23
Foglio 43, part 551, bosco misto, cl. 2, sup Ha 0,0525, R.D. € 0,35, R.A. € 0,11
Foglio 42, part 648, bosco misto, cl. 4, sup Ha 0,0370, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 652, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,8890, R.D. € 53,66, R.A. € 78,05
Foglio 42, part 654, seminativo, cl. 4, sup Ha 0,2930, R.D. € 8,32, R.A. € 12,11
Foglio 42, part 661, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,3995, R.D. € 15,47, R.A. € 18,57
Foglio 42, part 664, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,23, R.A. € 0,28
Foglio 42, part 666, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0190, R.D. € 0,74, R.A. € 0,88
Foglio 42, part 667, seminativo, cl. 3, sup Ha 0,0045, R.D. € 0,17, R.A. € 0,21
Foglio 42, part 669, seminativo, cl.4, sup Ha 0,6870, R.D. € 19,51, R.A. € 28,38
Foglio 42, part 670, seminativo, cl.4, sup Ha 0,4150, R.D. € 11,79, R.A. € 17,15
Foglio 42, part 673, seminativo, cl.4, sup Ha 0,2760, R.D. € 7,84, R.A. € 11,40
Foglio 42, part 674, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0980, R.D. € 2,78, R.A. € 4,05
Foglio 42, part 678, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0060, R.D. € 0,08, R.A. € 0,02
Foglio 42, part 680, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0030, R.D. € 0,04 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 681, seminativo, cl.4, sup Ha 0,1895, R.D. € 5,38 R.A. € 7,83
Foglio 42, part 682, seminativo, cl.4, sup Ha 0,0770, R.D. € 2,19 R.A. € 3,18
Foglio 42, part 686, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,1115, R.D. € 1,44 R.A. € 0,29
Foglio 42, part 687, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0455, R.D. € 0,59 R.A. € 0,12
Foglio 42, part 692, bosco alto, cl.3, sup Ha 0,0026, R.D. € 0,03 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 618, pascolo, cl.U, sup Ha 0,0010, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 620, bosco misto, cl1, sup Ha 0,0590, R.D. € 0,49 R.A. € 0,18
Foglio 42, part 622, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
Foglio 42, part 624, seminativo, cl4, sup Ha 0,0330, R.D. € 0,94 R.A. € 1,36
Foglio 42, part 625, seminativo, cl4, sup Ha 1,3575, R.D. € 38,56 R.A. € 56,09
Foglio 42, part 629, seminativo, cl3, sup Ha 0,3790, R.D. € 14,68 R.A. € 17,62
Foglio 42, part 632, bosco misto, cl4, sup Ha 0,0628, R.D. € 0,16 R.A. € 0,03
Foglio 42, part 636, seminativo, cl3, sup Ha 0,0920, R.D. € 3,56 R.A. € 4,28
Foglio 42, part 580, bosco misto, cl3, sup Ha 0,0540, R.D. € 0,22 R.A. € 0,06

Foglio 42, part 581, seminativo, cl4, sup Ha 0,0745, R.D. € 2,12 R.A. € 3,08
Foglio 42, part 590, pasc cesp, cl2, sup Ha 0,0011, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
Foglio 42, part 591, seminativo, cl3, sup Ha 0,1060, R.D. € 4,11 R.A. € 4,93
Foglio 42, part 594, seminativo, cl3, sup Ha 0,2307, R.D. € 8,94 R.A. € 10,72
Foglio 42, part 597, seminativo, cl3, sup Ha 0,0230, R.D. € 0,89 R.A. € 1,07
Foglio 42, part 599, seminativo, cl3, sup Ha 0,1359, R.D. € 5,26 R.A. € 6,32
Foglio 42, part 602, bosco ceduo, cl1, sup Ha 0,7750, R.D. € 5,60 R.A. € 2,40
Foglio 42, part 606, seminativo, cl4, sup Ha 0,5640, R.D. € 16,02 R.A. € 23,30
Foglio 42, part 612, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0805, R.D. € 0,42 R.A. € 0,33
Foglio 42, part 613, pasc cesp, cl1, sup Ha 0,0090, R.D. € 0,05 R.A. € 0,04
Foglio 42, part 615, semin arborato, cl3, sup Ha 0,2700, R.D. € 10,46 R.A. € 11,16
Foglio 34, part 548, bosco misto, cl2, sup Ha 0,3061, R.D. € 2,06 R.A. € 0,63
Foglio 34, part 550, bosco misto, cl2, sup Ha 0,0520, R.D. € 0,35 R.A. € 0,11
Foglio 42, part 693, seminativo, cl4, sup Ha 1,0523, R.D. € 29,89 R.A. € 43,48
Foglio 42, part 693, pascolo, sup Ha 2,9164, R.D. € 21,09 R.A. € 9,04
Foglio 42, part 696, seminativo, cl. 4, sup Ha 1,2334, R.D. € 35,03, R.A. € 50,96

Valore complessivo del LOTTO N. 4 allo stato attuale per la proprietà: € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila,00)

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 23/05/2016
L'Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa