Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **109/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Giuliana Maccarino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C
Studio in: P.zza del Commercio, snc – 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) - c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7] e annessi fabbricati [C/2] e terreni

Dati Catastali:

1) Abitazione [A/7]

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 7, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T-1, comune ORVIETO , categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 348 mq, rendita € 1.221,42

2) Magazzino [C/2]

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 5, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T, comune ORVIETO , categoria C/2, classe 14, consistenza 47 mq, superficie 61 mq, rendita € 128,65

3) Magazzino [C/2] demolito

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 – C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 4, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T, comune ORVIETO , categoria C/2, classe 14, consistenza 19 mq, superficie 29 mq, rendita € 52,01

4) Terreno di pertinenza Ente Urbano

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 – C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 1, comune ORVIETO , categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE
sezione censuaria ORVIETO foglio 114, particella 133, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 3.080,00

5)Terreno agricolo

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO - foglio 114, particella 131, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 350,00, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,18

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

6) Terreno agricolo

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 – C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO - foglio 114, particella 132, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 230,00, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,12

7) Terreno agricolo

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO - foglio 114, particella 139, qualità Area Rurale, superficie catastale mq 585,00

8) Terreno agricolo

Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1- in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO - foglio 114, particella 140, qualità Area Rurale, superficie catastale mq 5,00

2. Stato di possesso

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (come da verifica e dichiarazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Orvieto)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, ma con le opportune opere e/o attrezzature può essere reso facilmente accessibile.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

4. Creditori Iscritti

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018
Lotto: 001

Corpo: A
Regime Patrimoniale: separazione
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI, per quanto si è potuto accertare, si segnala che nella dichiarazione sostitutiva ipocatastale l'appartamento A7 ha assegnato il sub. n. 7 (no 5) e il magazzino C/2 ha assegnato il sub n. 5 (no 7), inoltre il reddito agrario della particella di terreno n. 131 è di € 0,18 (no € 1,18)

8. Prezzo

Bene: Podere San Martino - Frazione BENANO - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 543.000,00 (prezzo base d'asta)

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Frazione BENANO**
Podere San Martino

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Si, è stato inoltre prodotto ed allegato anche il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'atto di provenienza.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si, come verificato ed indicato nel certificato notarile già agli atti del procedimento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018
frazione: Fraz. Benano, Podere San Martino
Note: Il Corpo A comprende anche altre unità immobiliari considerate pertinenze ed accessori del fabbricato principale e precisamente:
1) Magazzino particella n. 133 subalterno n.5 demolito e ricostruito con C.E. in Sanatoria n. 258/2002.
2) Magazzino particella n. 133 subalterno n. 4 demolito e non più ricostruito come indicato nella pratica autorizzata con C.E. in Sanatoria n. 258/2002.
3)Area di Corte del fabbricato Principale e di tutti i manufatti sopra edificati individuata con la particella n.133 subalterno n. 1.
4) Terreno agricolo classificato Uliveto particelle n. 131 -132, dove di fatto sulla particella 131 è stato ricavato il nuovo tracciato della strada vicinale denominata delle Campacce da regolarizzare con il Comune di Orvieto.
5) Fabbricato Rurale di fatto terreno agricolo particella n. 139 - 140.
6) Relitto stradale, ex tratto di strada vicinale delle Campacce, antistante i fabbricati e ricompreso per intero all'interno della proprietà, da declassare e regolarizzare con il Comune di Orvieto.
7) Piccola Grotta ubicata lato Ovest del fabbricato principale su terreno di pertinenza particella n. 133, mai censita al catasto Urbano, ma di fatto rappresentata in mappa.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di **Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Loc. Podere San Martino, 5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione
Eventuali comproprietari: Nessuno

Abitazione [A/7] Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 7, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T-1, comune ORVIETO , categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 348 mq, rendita € 1.221,42
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti
Confini: strada comunale, strada vicinale, Signorelli, salvo altri.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Magazzino [C/2] Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 5, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T, comune ORVIETO , categoria C/2, classe 14, consistenza 47 mq, superficie 61 mq, rendita € 128,65
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti
Confini: strada comunale, strada vicinale, Signorelli, salvo altri.

Magazzino [C/2] DEMOLITO Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 4, indirizzo LOC. SAN MARTINO N. 5, piano T, comune ORVIETO , categoria C/2, classe 14, consistenza 19 mq, superficie 29 mq, rendita € 52,01
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti
Confini: strada comunale, strada vicinale, Signorelli, salvo altri.
Note: L'immobile risulta demolito e non più ricostruito

Area di Corte dei fabbricati Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 114, particella 133, subalterno 1, comune ORVIETO , categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti
Confini: strada comunale, strada vicinale, Signorelli, salvo altri.

Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO , foglio 114, particella 133, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 3080,00
Confini: Strada Comunale, strada Vicinale, Signorelli, salvo altri.
Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio n. 114 particella n. 136 - foglio n. 114 particella n. 138

Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO , foglio 114, particella 131, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 350,00, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,18
Confini: Strada Comunale, strada Vicinale, Signorelli, salvo altri.
Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio n. 114 particella n. 22 - foglio n. 114 particella n. 23 - foglio n. 114 particella n. 25 - foglio n. 114 particella n. 26 - foglio n. 114 particella n. 83. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fogli n. 114 particella n. 130 - foglio n. 114 particella n. 132 - foglio n. 114 particella n. 133 - foglio n. 114 particella n. 134 - foglio n.114 particella n. 135 - foglio n. 114 particella n. 136 - foglio n. 114 particella n. 137 - foglio n. 114 particella n. 138 - foglio n. 114 particella n. 139 - foglio n. 114 particella n. 140.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO , foglio 114, particella 132, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 230,00, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,12
Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio n. 114 particella n. 22 - foglio n. 114 particella n. 23 - foglio n. 114 particella n. 25 - foglio n. 114 particella n. 26 - foglio n. 114 particella n. 83. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fogli n. 114 particella n. 130 - foglio n. 114 particella n. 131 - foglio n. 114 particella n. 133 - foglio n. 114 particella n. 134 - foglio n.114 particella n. 135 - foglio n. 114 particella n. 136 - foglio n. 114 particella n. 137 - foglio n. 114 particella n. 138 - foglio n. 114 particella n. 139 - foglio n. 114 particella n. 140.

Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria ORVIETO , foglio 114, particella 139, qualità Area Rurale, superficie catastale mq 585,00
Note: Rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio

Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato in GRAN BRETAGNA e IRLANDA DEL NORD (EE) il 08/08/1951 - C.F. Omissis - diritti di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria ORVIETO , foglio 114, particella 140, qualità Area Rurale, superficie catastale mq 5,00
Note: Rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato principale sub. n. 7 piccole difformità per errata rappresentazione grafica riguardo le tramezzature interne e le aperture interne ed esterne, oltre al valore delle altezze interne.
Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria
Presentazione nuove planimetrie tramite pratica catastale DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00
Note: Spesa quantificabile in € 500,00

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Magazzino sub. n. 4, da atto di provenienza classificato come forno semidiruto, oggi completamente demolito e non più ricostruito in loco.
Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e DOCFA
Tipo mappale e DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00
Note: Spesa quantificabile in € 1.000,00

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Magazzino subalterno n. 5 l'ingombro planimetrico reale ed autorizzato è difforme rispetto a quanto rappresentato.
Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e DOCFA per variazione planimetrica
Tipo mappale e DOCFA per variazione planimetrica: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00
Note: Spesa quantificabile in € 500,00

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuovo tratto di strada vicinale insistente sulla particella di terreno n. 131 non inserita in mappa e il conseguente relitto non accorpato alle particelle confinanti.
Regolarizzabili mediante: Previa apposita delibera del Comune di Orvieto per lo spostamento del tratto di strada è necessario eseguire il frazionamento con successiva richiesta di verifica straordinaria da parte dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione del nuovo tracciato e la conseguente determinazione del relitto stradale esistente, da accorpare successivamente alla particella di terreno confinate n. 139
Frazionamento, pervio atto autorizzativo del Comune di Orvieto e successiva richiesta di verifica straordinaria: € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.100,00
Note: Spesa quantificabile complessivamente in € 1.100,00

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La grotta deve essere regolarmente censita al catasto urbano, risulta già indicata in mappa.
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Oneri Totali: € 500,00
Note: Spesa quantificabile complessivamente in € 500,00

Per quanto sopra indicato NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano ubicati in piena area agricola alle pendici della piccola frazione di Benano direzione sud-est, da quest'ultima distante in linea d'aria meno di un Km ad un altitudine di circa 350 - 400 mt s.l.m.. L'accesso viene garantito da una strada Comunale denominata del Lapone, asfaltata solo nel tratto iniziale, che mette in comunicazione la frazione di Benano con la zona a valle e la strada provinciale denominata dell'Aeroporto. Come detto gli immobili si trovano immersi completamente in zona agricola, circondatati principalmente da vigneti e uliveti regolarmente coltivati dai proprietari confinanti.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Importanti centri limitrofi: Città di Orvieto.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Territorio circostante caratteristico e singolare dominato principalmente dalla rupe della città di Orvieto.
Attrazioni storiche: Monumenti e reperti archeologici legati principalmente alla storia del territorio della città di Orvieto, tra tutti i principali il duomo e il pozzo di San Patrizio.
Principali collegamenti pubblici: Ferrovia stazione di Orvieto scalo Km 15 circa, Autostrada A1 - casello di Orvieto Km 16 circa.
Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, banche, farmacie, uffici postali, mercati, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Opponibilità ai terzi:
Note: Al momento dei sopralluoghi l'intero complesso immobiliare risultava libero ma con segni evidenti che dimostravano il completo stato di abbandono che sembra protrarsi da alcuni anni. E' stata eseguita anche una verifica presso l'Ufficio del Territorio di Orvieto Agenzia delle Entrate, da dove è emerso che sugli immobili oggetto del procedimento non esistono contratti di locazione o altro regolarmente registrato. Considerato lo stato di completo abbandono in cui versa il complesso immobiliare e da indiscrezioni assunte in loco è da consigliare una verifica sull'esistenza in vita dell'esecutato cittadino britannico che dagli atti risulta residente in Omissis.
Da accertamenti non risultano comunque presentati atti di successione riferiti ai beni pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevato alcun atto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dagli accertamenti non risulta alcuna limitazione particolare, se non quanto indicato dalle norme urbanistiche ed edilizie in vigore nella zona di riferimento, come da allegato CDU.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di notaio Carbonari Marco in data 28/09/2007 ai nn. 70346; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/10/2007 ai nn. 12853/3104

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 08/05/2015 ai nn. 1466 - iscritto/trascritto a TERNI in data 29/07/2015 ai nn. 6858/5090;

4.3 Misure Penali

Non rilevate.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile principale a destinazione d''uso residenziale presenta dei gradini e delle scale interne ed esterne che, senza la fornitura e messa in opera di adeguate attrezzature tipo servoscala, rampe a pendenza limitata o altro, limitano l''accessibilità ai soggetti diversamente abili. Comunque è possibile, con i dovuti accorgimenti e con la messa in opera delle attrezzature sopra indicate, l'accesso e l''utilizzo anche a soggetti diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come evidenziato nell'atto di provenienza del 28-09-2007 e indicato nel precedente del 04-04-2001, deve essere regolarizzata la strada vicinale delle Campacce, antistante il complesso immobiliare, sia con il Comune di Orvieto che con il Catasto, al fine di addivenire alla acquisizione del tratto di strada dismesso e alla regolarizzazione, con la conseguente cessione al pubblico, del nuovo, individuato sulla particella di terreno n. 131. Inoltre l'intero complesso immobiliare, come riportato negli atti di provenienza, risulta avere il diritto esclusivo sul pozzo di acqua potabile ubicato sulla proprietà confinante (particella n. 82) e la servitù costituita, sempre sul terreno di proprietà del confinate (particella n. 130 e 82), di attraversamento della conseguente linea idrica interrata.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: per il fabbricato residenziale classe F
Note Indice di prestazione energetica: Da una prima analisi sommaria e per comparazione con altri immobili simili, per le sue caratteristiche costruttive e di isolamento termico, viene classificata in classe energetica F, comunque un'analisi più dettagliata deve essere eseguita da tecnico abilitato che provveda alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente accertamento definitivo della classe di appartenenza.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati.
Avvertenze ulteriori: Dalle dichiarazioni e dagli atti che si è potuto esaminare non risultano cause in corso oltre a quanto già indicato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis e Omissis dal 29/11/1969 al 29/07/1998. In forza di atto di compravendita a rogito di DE FACENDIS M. in data 29/11/1969 ai nn. 83263 - registrato a VITERBO in data 18/12/1969 ai nn. 5396.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 29/07/1998 al 04/04/2001. In forza di ATTO GIUDIZIARIO a rogito di TRIBUNALE DI ORVIETO in data 29/07/1998 ai nn. 169 - trascritto a TERNI in data 20/08/1998 ai nn. 7724/5842.

Titolare/Proprietario: Omissis per la nuda proprietà e Omissis- Omissis usufruttuari dal 04/04/2001 al 28/09/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di PONGELLI ALESSANDRO in data 04/04/2001 ai nn. 51587 - trascritto a TERNI in data 03/05/2001 ai nn. 3765/2600.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Titolare/Proprietario: Omissis dal 28/09/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di CARBONARI MARCO in data 28/09/2007 ai nn. 70345 - trascritto a TERNI in data 12/10/2007 ai nn. 12852/7987.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 0509/2002
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Recinzione della proprietà in loc. Benano Podere San Martino
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/05/2002 - prot. 0509/2002

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 258 del 04-07-2002 ai sensi dell'art. n. 13 della Legge 47/85
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: ABUSI EDILIZI INERENTI GLI ACCESSORI AGRICOLI (N. 2 MAGAZZINI)
Oggetto: SANATORIA
Presentazione in data 04/04/2002 al n. di prot. 5
Ritirata in data 30/07/2002 - prot. 301/2002

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 412 del 21-11-2002 ai sensi dell'art. n. 13 della Legge 47/85
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: ABUSI EDILIZI INERENTI IL FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: SANATORIA
Presentazione in data 17/07/2002 al n. di prot. 5
Ritirata in data 22/11/2002 - prot. 655/2002

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 284 del 12.08.2004
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO
Presentazione in data 14/04/2004 al n. di prot. 0349/2004
Ritirata in data 24/08/2004 – prot. 349/2004

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N. 104 del 16/12/2004
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Certificato di Agibilità
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: Completamento opere
Presentazione in data 02/12/2004 al n. di prot. 36713
Rilascio in data 04/01/2005

Numero pratica: REGOLARIZZAZIONE STRADA VICINALE DELLE CAMPACCE
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Richiesta regolarizzazione strada vicinale
Per lavori: Variazione tracciato
Oggetto: Tratto strada vicinale delle Campacce
Presentazione in data 11/10/2007 al n. di prot. 35792
Rilascio non eseguito per pratica da completare.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]
Non sono state riscontrate particolari difformità rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto approvati con permesso di costruire n. 284/2004, se non lievi modifiche nella disposizione delle tramezzature interne piano primo e nella rappresentazione di alcune aperture interne ed esterne.
Annessi magazzini [C2]
I due annessi originari (sub 4 e 5) sono stati demoliti e soltanto uno, il sub 5, è stato ricostruito come correttamente indicato nella concessione edilizia in sanatoria n. 258/2002.
Grotta
Il locale si trova collocato ai piedi del muro di contenimento del fabbricato principale lato Ovest, è di vecchia realizzazione, risulta inserito nella mappa catastale, ma non risulta mai rappresentato nei grafici delle pratiche edilizie sopra indicate, forse perché mai direttamente interessato da interventi edilizi, quindi presumibilmente conforme allo stato originario.
Box auto in lamiera
Il manufatto delle dimensioni di circa 2,50 mt (larghezza), 5,00 mt (lunghezza) e 2,00 mt altezza, si trova ubicato ai piedi del muro di contenimento del fabbricato principale di fronte all'ingresso della grotta, dagli atti non risulta autorizzato.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Benano, Podere San Martino

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comune di Orvieto n. 169 del 01/12/2008 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona Agricola E - normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della Legge Regionale Umbria del 21/01/2015 n. 1 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate"
Norme tecniche di attuazione:	Articoli n. 18-19-40-42 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale - cosi come dettagliatamente indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e rilasciato dal Comune di Orvieto in data 05-07-2016.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Volume manufatto demolito e non più ricostruito (sub. n. 4) riferimento C.E. in Sanatoria n. 258/2002
Altro:	Come da CDU allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Regolarizzazione tratto di strada vicinale delle Campacce.
Regolarizzabili mediante: Frazionamento catastale del tratto da declassare e individuazione del nuovo, richiesta apposita delibera del Comune di Orvieto, successiva richiesta di verifica straordinaria d'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Descrizione delle opere da sanare: Già indicate e quantificate nella parte catastale, oltre ad € 2.000,00 per una eventuale pratica e relazione tecnica esplicativa.
Note: Risulta agli atti del Comune di Orvieto una richiesta di regolarizzazione di detto tratto di strada Vicinale datata 11/10/2007 - prot. n. 35792.Alla successiva comunicazione del Comune di Orvieto del 19/10/2007 prot. n. 0036783 (allegata), non è stato dato seguito, dagli atti controllati, presso l'Ufficio competente del Comune di Orvieto, non risulta depositato alcun frazionamento e tanto meno è stata predisposta da parte del Comune di Orvieto apposita delibera.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7], annessi e pertinenze** di cui al punto **A**

L'immobile principale, con destinazione residenziale, è composto da due piani fuori terra (terreno e primo) si presenta in discreto stato di conservazione strutturale in quanto ha subito un intervento di ristrutturazione edilizia tra gli anni 2002/04, con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 412/2002 e Permesso di Costruire n. 284/2004 .
Oggi necessita comunque di interventi di manutenzione ordinaria alle finiture esterne in special modo agli infissi in legno e a tutto il piano di campagna dell'area esterna (corte di pertinenza), in quanto sono ben visibili i segni di un completo stato di abbandono che si protrae da diversi anni.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area di corte esclusiva e pertinenziale esterna, quest'ultima completamente recintata con accesso dalla strada pubblica Comunale, dove, in direzione Nord-Est è ubicato il cancello principale d'ingresso in ferro carrabile e pedonale.
A piano terra l'immobile ha più accessi (porte-finestra) diretti all'esterno, internamente è ubicata la zona giorno con cucina, un disimpegno, sala da pranzo, un bagno e un ampio soggiorno con scala di accesso interna al piano primo, esternamente, sul lato Nord, è presente un portico.
Al piano secondo si accede sia internamente, con la scala di comunicazione interna dalla zona giorno, che dall'esterno, lato Nord-Ovest, utilizzando una scala in muratura, al suo interno sono stati ricavati n. 4 camere da letto, due bagni, un ripostiglio, tre disimpegni ed uno studio.

Piano Terra	superficie utile calpestabile mq	altezza utile ml
Cucina	28,30	2,80
Disimpegno	3,80	2,80
Sala da pranzo	36,70	2,80
W.C.	4,70	2,80
Soggiorno	47,50	3,30
Portico	26,00	
Sottoscala	9,00	

Piano Primo	superficie utile calpestabile mq	altezza utile ml
Studio	21,20	Media 3,30
Disimpegno	7,50	Media 2,65
Camera	18,70	Media 3,50
Ripostiglio	9,20	Media 3,50
Disimpegno	3,20	2,70
Camera	20,00	2,70
Bagno	9,50	2,70
Disimpegno	7,90	2,70
Camera	12,90	2,70
Camera	16,00	2,70
W.C.	4,50	2,70
Portico ingresso scala	2,50	

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

L'immobile principale residenziale ha come pertinenza esclusiva una corte della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 3.080,00, dove sopra sono stati costruiti altri manufatti ed in particolare un magazzino (sub n. 5) demolito e ricostruito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 258/2002, un secondo magazzino (sub. n. 4) utilizzato originariamente come forno, demolito e non più ricostruito, come indicato nella pratica autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 258/2002.
Inoltre, sempre sulla particella n. 133, è stata individuata in loco, come già rappresentata nella mappa catastale, anche una piccola grotta, ubicata ai piedi del muro di contenimento del fabbricato principale, oltre ad un box in lamiera non autorizzato ed antistante la grotta.

A margini Nord-Ovest della corte è ubicato del terreno agricolo composto da n. 4 particelle n. 131(nuovo tratto di strada vicinale)-132-139-140 per la superficie complessiva di mq 1.170,00 oltre alla superficie occupata dal relitto stradale della stessa strada vicinale.
In merito a quanto sopra, la parte venditrice, come evidenziato nell'atto di provenienza del 28-09-2007 e indicato nel precedente del 04-04-2001, si era presa l'impegno di procedere a propria cura e spese alla regolarizzazione di detto tratto di strada vicinale sia con il Comune di Orvieto che con il Catasto al fine di addivenire alla acquisizione del tratto di strada dismesso e alla regolarizzazione con la conseguente cessione al pubblico del nuovo individuato sulla particella n. 131.

Inoltre l'intero complesso immobiliare, come riportato negli atti di provenienza, risulta avere il diritto esclusivo sul pozzo di acqua potabile ubicato sulla proprietà confinante (particella n. 82) e la servitù costituita, sempre sul terreno di proprietà del confinate (particella n. 130 e 82) di attraversamento della conseguente linea idrica interrata.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Omissis - Piena proprietà**
Codice Fiscale: Omissis
Residenza: Loc. Podere San Martino, 5
Stato Civile: coniugato
Regime Patrimoniale: Separazione
Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e Primo
L'edificio è stato costruito nel: Il fabbricato esistente, ante opere di ristrutturazione, è stato edificato antecedente al 1° Settembre 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 2002-04
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 68 (come riportato nell'atto di provenienza); ha un'altezza interna di circa: Piano Terra ml 2,80 (cucina – sala da pranzo) ml 3.30 (soggiorno) - Piano Primo ml 2,50 minima e massima ml 4,15
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato principale e gli accessori hanno subito un intervento di ristrutturazione negli anni 2002/04, internamente ed esternamente si presenta in buone condizioni, necessita comunque di evidenti opere di manutenzione, in quanto da qualche anno versa in completo stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **In parte realizzati con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno con pianelle** condizioni: **buone**

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **da normalizzare**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane (in parte)** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Pietrame misto tipico del luogo e blocchetti squadrati di tufo** rivestimento: **stuccatura a faccia vista** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **Marciapiede e porticato in cotto e percorsi esterni in ghiaia e cotto** condizioni: **da normalizzare**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**
Scale interne	posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**
Scale esterne	posizione: **esterna a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **discrete**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **Fossa biologica e successiva dispersione sul suolo per sub-irrigazione** ispezionabilità: **da verificare** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**
Gas	alimentazione: **GPL** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Accessori:

A 1. Magazzino sub. n. 5	identificato con il subalterno n. 5 posto al piano terreno composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva coperta di 69,50 mq - Destinazione urbanistica: Magazzino-deposito Valore a corpo: € **55.000**
A 2. Magazzino sub. n. 4 demolito e non ricostruito	identificato con il subalterno n. 4 posto al piano terreno composto da stato originario n. 2 locali - Sviluppa una superficie complessiva coperta di 28,00 mq - volume mc 93,80 mq - Destinazione urbanistica: Magazzino-deposito Valore a corpo: € **7.000** Note: Il valore determinato a corpo e riferito al solo volume disponibile
A 3. Area di Corte e grotta	identificato al n. subalterno n. 1 posto al piano terreno composto da Area scoperta circostante i fabbricati - Sviluppa una superficie complessiva di 3.080,00 mq - Destinazione urbanistica: Corte destinata a verde, marciapiede esterno ai fabbricati, area di accesso, manovra e parcheggio veicoli. Valore a corpo: € **90.000** La grotta non è stata identificata catastalmente e non è stato possibile eseguire un rilievo interno per ragioni di sicurezza. Valore a corpo: € **6.000** Note: Il valore determinato a corpo è riferito allo stato di fatto in cui si trova, in particolare la parte destinata a verde (giardino) è da rifare completamente, in quanto non avendo eseguito le necessarie opere di manutenzione periodiche, l'intera area è diventata oggi una sterpaglia.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

A
4. Terreno agricolo identificato al n. particelle n. 131-132-139-140 posto al piano terreno composto da Terreno agricolo di fatto accorpato con l'area di corte dei fabbricati - Sviluppa una superficie complessiva di 1.170,00 mq - Destinazione urbanistica: Terreno agricolo
Valore a corpo: € **15.000**
Note: Di fatto la particella n. 131 costituisce il nuovo tratto di strada vicinale delle Campacce e la particella n. 139 ha accorpato il tratto della stessa strada vicinale da declassare.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998.
La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.
Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:
1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:
a) 100% della superficie calpestabile;
b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;
c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).
Per il computo della superficie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
-15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 40% dei box;
- 30% posti auto coperti;
- 15% posti auto scoperti.
Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30%

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.
La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo.
Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare.
I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.
Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 2° trimestre 2016, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Orvieto ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso abitativo ricadenti in zona agricola tra € 1.100,00 ed € 2.000,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 2° semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.150,00 ed € 1.750,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione.
Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, considerando inoltre la collocazione, la conformazione dei locali, lo stato d'uso, la manutenzione, la verifica e adeguamento di parte degli impianti esistenti, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.600,00 per l'abitazione piano T e 1°.
Fonti di informazione:
Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ORVIETO, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI
Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI
Uffici del registro di TERNI
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
AGENZIE IMMOBILIARI ORVIETO - LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE.

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con Accessori (Magazzino sub. n.5 - Magazzino sub. n. 4 - Area di Corte e Grotta - Terreno agricolo)

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario	Valore commerciale
Abitazione A7 piano T e 1°	295,00 mq			€ 1.600,00 al mq	€ 472.000,00
Magazzino C2 sub. 5		57,00 mq		a corpo	€ 55.000,00
Magazzino C2 sub. 4 demolito			93,80 mc	a corpo	€ 7.000,00
Area di corte e grotta		3.080,00 mq		a corpo	€ 96.000,00
Terreno agricolo		1.170,00 mq		a corpo	€ 15.000,00
		Valore complessivo			**€ 645.000,00**
		Valore complessivo diritti e quota			**€ 645.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti: € 96.750,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 542.650,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 543.000,00**

Allegati

1) Documentazione fotografica;
2) Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
3) Ispezione ipotecaria;
4) Fascicolo contenente una copia degli atti autorizzati e depositati presso l'archivio del Comune di Orvieto compreso grafici, planimetrie, piante, prospetti e sezioni;
5) Copia certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità impianti;
6) Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni e dichiarazione Agenzia delle Entrate;
7) Copia atti di provenienza

Data generazione:
09-08-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **109/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Giuliana Maccarino**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C
Studio in: Piazza del Commercio, snc – 05018 - Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Vista panoramica del fabbricato principale dalla strada comunale d'accesso

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra BURATTINO GIULIANO

Particolare cancello d'ingresso alla proprietà

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Prospetto lato Nord - fabbricato principale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra BURATTINO GIULIANO

Prospetto lato Est - fabbricato principale

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Prospetto lato Est - fabbricato principale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra BURATTINO GIULIANO

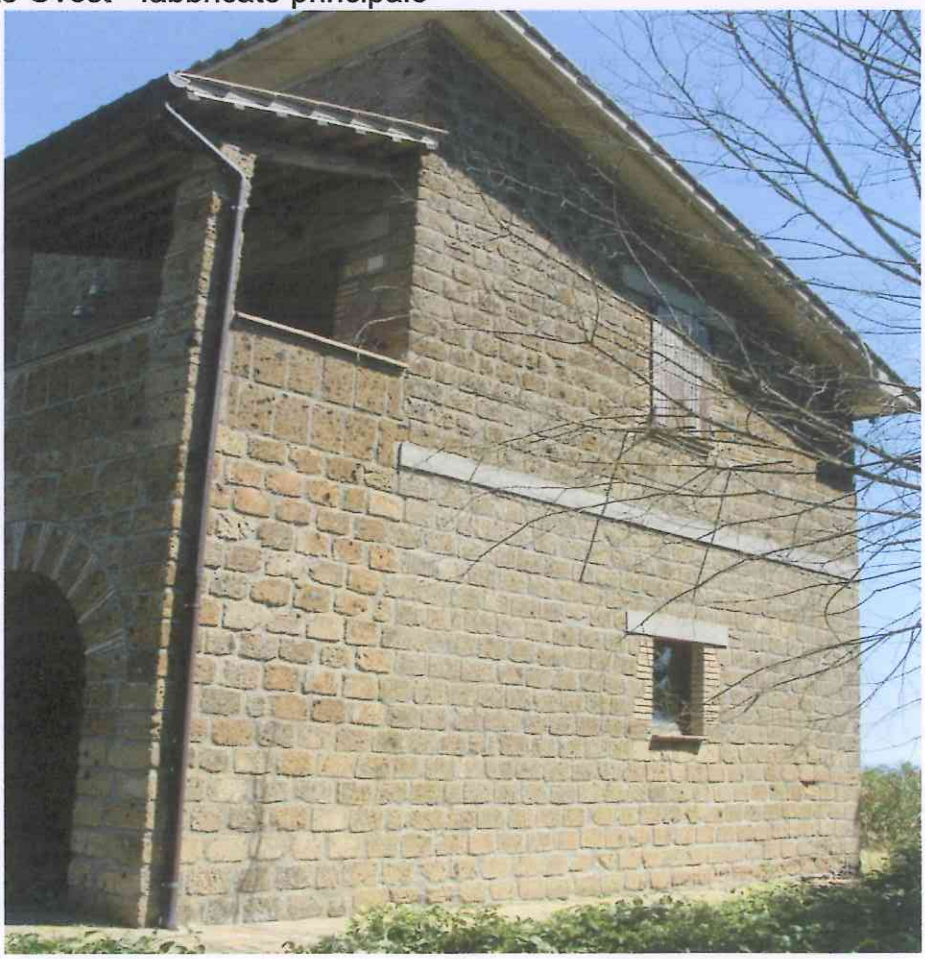
Prospetto lato Sud - fabbricato principale

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Prospetto lato Sud - fabbricato principale

Prospetto lato Ovest - fabbricato principale



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra
BURATTINO GIULIANO

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Particolare annesso - magazzino - vista dal fabbricato principale

Particolare annesso - magazzino - vista dalla strada comunale d'accesso

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geom. Dott.
BURATTINO GIULIANO

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

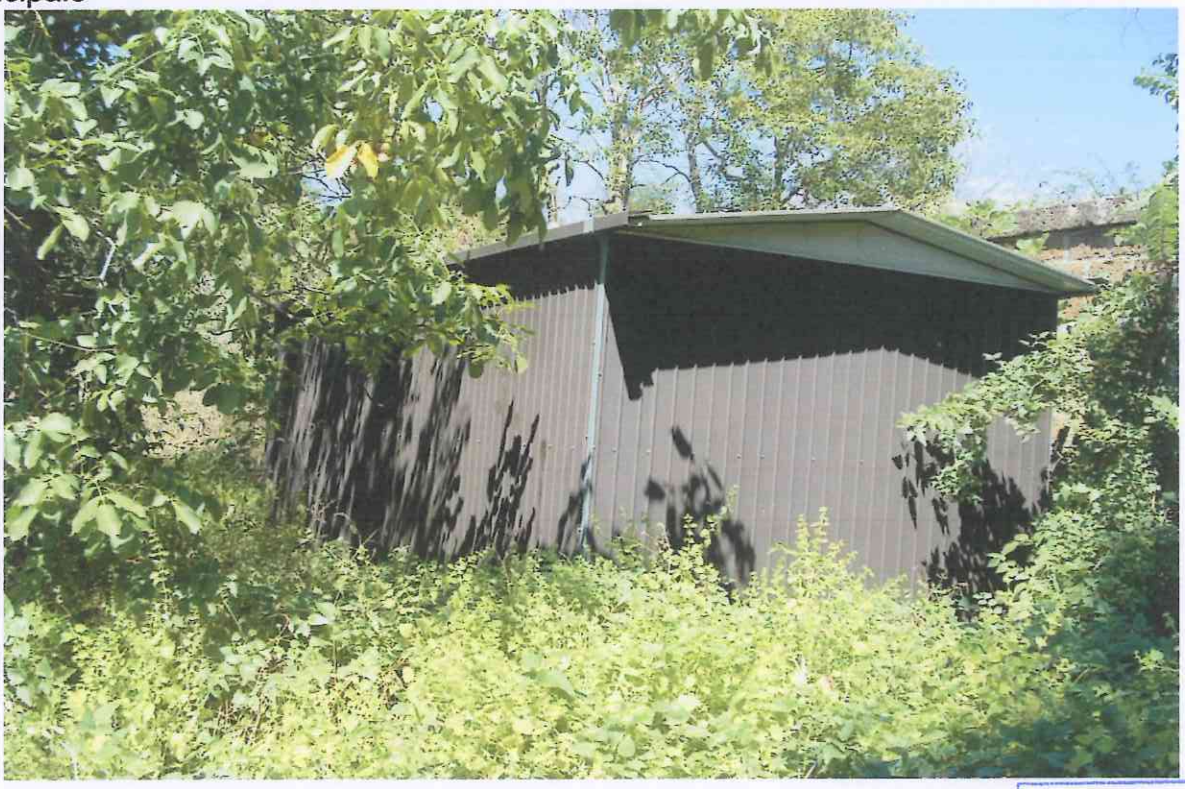
Particolare accesso al locale grotta lato Ovest – sottostante muro di contenimento fabbricato principale

Vista interna accesso locale grotta

Provinciale
Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 865
BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Box in lamiera non autorizzato lato Ovest - sottostante muro di contenimento fabbricato principale



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
GIULIANO

Vista interna locale cucina – piano terra

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Vista interna locale cucina e disimpegno zona giorno – piano terra

Particolare camino-focolare locale cucina – piano terra

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Particolare locale sala da pranzo - piano terra

Locale WC - piano terra

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geometra
BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Particolare locale soggiorno - piano terra

Vista interna scala di accesso al piano primo - dal locale soggiorno piano terra

Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Geomgo BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Locale studio - piano primo

Disimpegno zona notte – piano primo

Collegio Provinciale
Laureati
Iscrizione Albo
BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Particolare camere da letto - piano primo

Particolare camere da letto - piano primo

Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 865
Geometra
BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Particolare bagno zona notte – piano primo

Particolare secondo bagno zona notte – piano primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 835
BURATTINO GIULIANO

Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763 300868

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Vista, dal sovrastante muro di contenimento del fabbricato principale, del locale d'accesso alla grotta e della copertura del box in lamiera non autorizzato.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 865
Firma
GIULIANO

Particolare serbatoio gas GPL per l'uso domestico

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **109/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Giuliana Maccarino**

ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE STORICHE

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C

Studio in: Piazza del Commercio, snc - 05018 -Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 883
Geometra BURATTINO GIULIANO

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

Vis. tel.(0.90 euro)

1 Particella: 133

Comune: ORVIETO
Foglio: 114

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

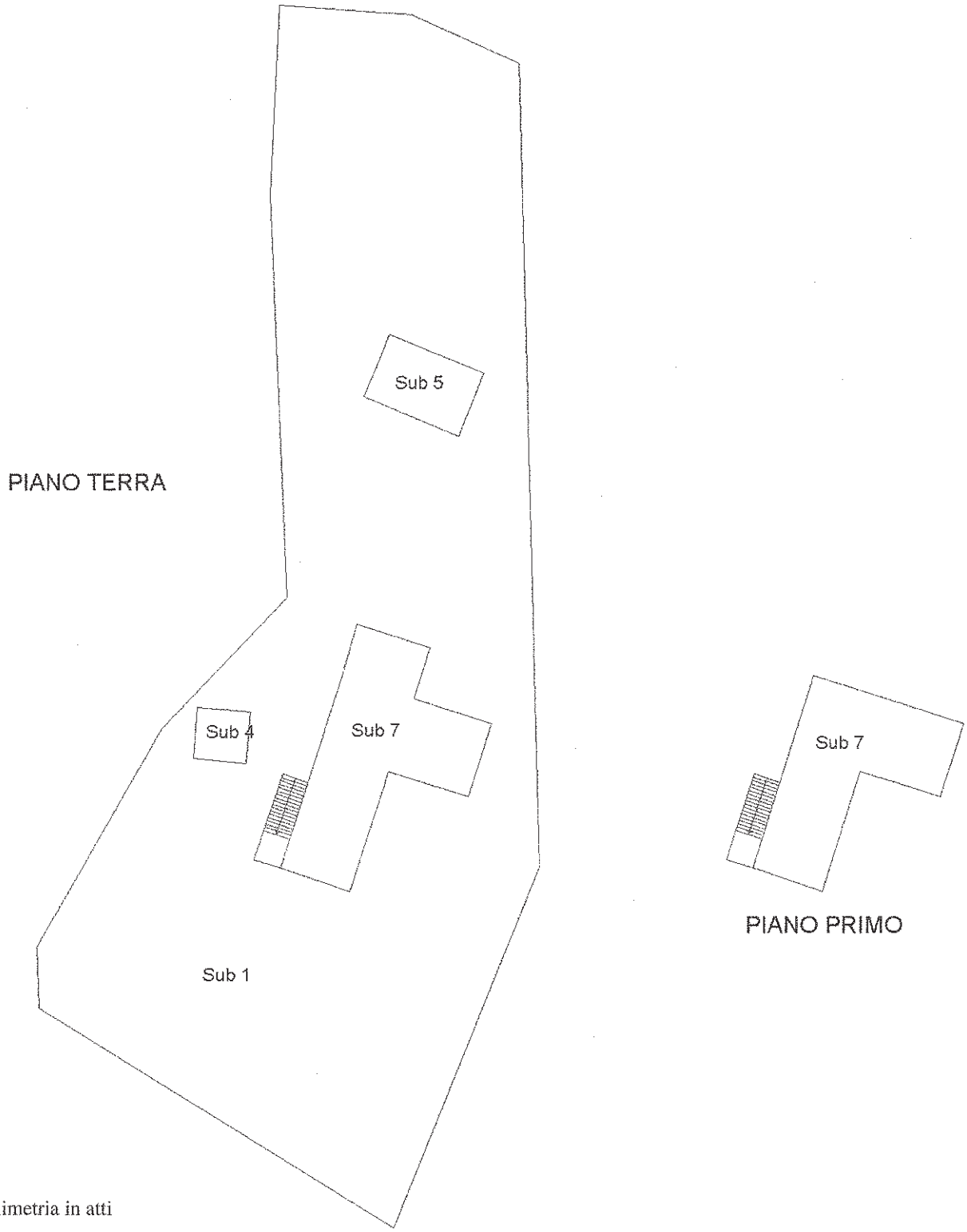
17-Mag-2016 9:54:10
Prot. n. T73652/2016

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Mechelli Palmiro
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Terni N. 851

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Orvieto	Protocollo n. TR0078228 del 12/11/2004
Sezione: Foglio: 114 Particella: 133	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 114 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0078228 del 12/11/2004

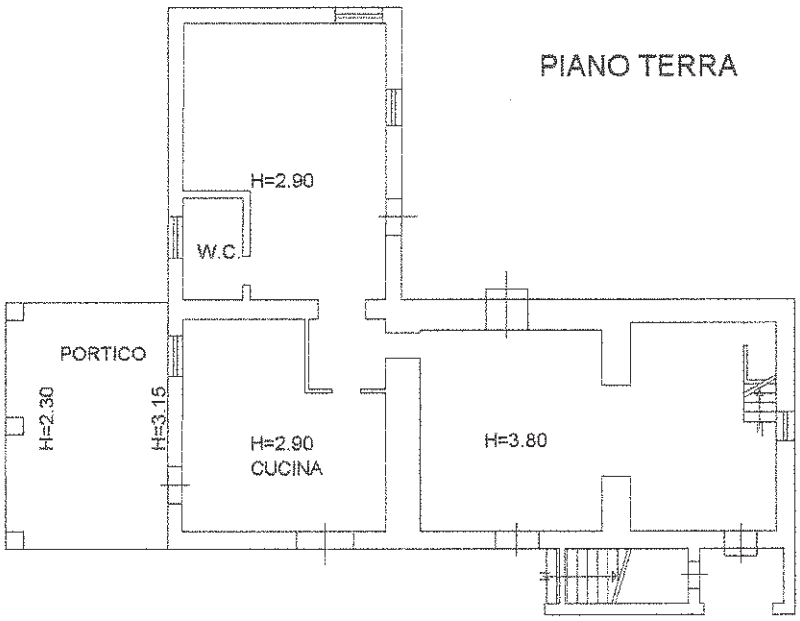
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' San Martino civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 114
Particella: 133
Subalterno: 7

Compilata da:
Mechelli Palmiro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 851

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 114 - Particella: 133 - Subalterno: 7 >
LOCALITA' SAN MARTINO n. 5 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Data presentazione:08/11/2000 - Data: 08/06/2016 - n. T110435 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N

MODULARIO
F. rig. rend. 467

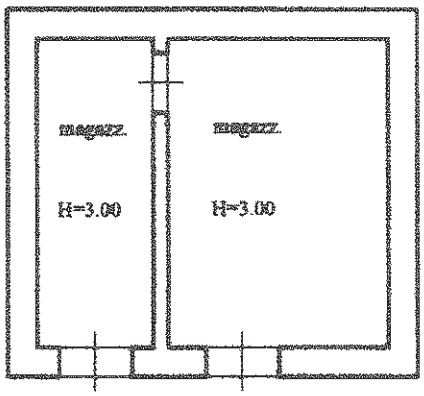
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 3N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO via LOC.TA' POD. S. MARTINO civ. 5

PIANO TERRA



10 metri

00363523

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOM. VINCENZO PALMIERI
(Titolo, cognome e nome del tecnico)
iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TERNI n. 651
data 08 NOV. 2000 firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
UFFICIO DEL TERRITORIO DI TERNI
Il Funzionario delegato

Identificativi catastali:
Sezione urbana
Foglio 114
n. 133 sub. 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 114 - Particella: 133 - Subalterno: 4 >
LOCALITA' SAN MARTINO n. 5 piano: T;
Data presentazione:08/11/2000 - Data: 08/06/2016 - n. T110435 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato di visualizzazione/stampa: A4(210x297)
Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0078232 del 12/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Localita' San Martino civ. 5

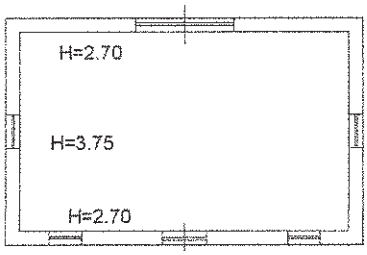
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 114
Particella: 133
Subalterno: 5

Compilata da:
Mechelli Palmiro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 851

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 114 - Particella: 133 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' SAN MARTINO n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ORVIETO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORVIETO			114	133			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	localita' san martino	5	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA)	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4	localita' san martino	5	T			MAGAZZINO	
5	localita' san martino	5	T			MAGAZZINO	
6						SOPPRESSO	
7	localita' san martino	5	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	

Unità immobiliari n. 7 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: BURATTINO GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3388a92a19d397160d5b52aabb835142