

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **241/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ester Ferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Villetta unifamiliare**

Esperto alla stima: **Geom. Velio Massini Rosati**

Codice fiscale: MSSVLE51E29G344T

Studio in: Via G. Marconi 26 - 05023 Baschi

Email: [geom.massinirosati@libero.it](mailto:geom.massinirosati@libero.it)

Pec: [velio.massinirosati@geopec.it](mailto:velio.massinirosati@geopec.it)

---

**Allegati:**

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica
- Allegato n. 2: Planimetrie catastali, stralcio catastale,

**Beni in Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione  
Via San Martino n. 15

**Lotto: 001 - Villetta unifamiliare**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La Relazione notarile tratta la provenienza degli immobili a far data dal 1981, superiore al ventennio, riporta tutti i seguenti passaggi di proprietà:

- All'attuale proprietaria \*\*\*\*\* gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti con atto pubblico di compravendita del 08/10/2007, Repertorio n. 92445, raccolta n. 23002, a rogito Dott. Enrico Parenti, Notaio in Roma, registrato a Roma in data 15/10/2007 al n. 33169 serie 1T, trascritto a Terni con nota in data 16/10/2007 ai n.ri 13017/8063, acquistato dalle Signore \*\*\*\*\* nata a Torino il 06.03.1920 (Usufruttuaria) e \*\*\*\*\* nata a Roma il 30.10.1949, (nuda Proprietaria).
- La Signora \*\*\*\*\* , divenne proprietaria in forza di:
  - a) successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* (**piena proprietà quota 1/1**) nato a Orvieto il 15.08.1916, deceduto il 05.03.1980, (testamento Olografo pubblicato dal Notaio Pongelli) registrata ad Orvieto al n. 86 volume 231, successivamente rettificata con denuncia registrata in Orvieto il 09/05/1991 al n. 79 volume 272, trascritte rispettivamente in data 03/02/1981 al n.ri 692 di formalità ed in data 05/12/1991 al n. 7183 di formalità, (erede per il diritto di usufrutto la Sig.ra \*\*\*\*\* e per la nuda proprietà le Signore Fiumi Isabella, nata a Roma il 07.11.1947 e \*\*\*\*\* sopraccitata);
  - b) atto di permuta con la Signora \*\*\*\*\* a Rogito Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto in data 30/10/1991 repertorio n. 10565/1347, registrato in Orvieto in data 19/11/1991 al n. 804 serie IV trascritto a Terni in data 28/11/1991 al n. 7010 di formalità;
- La Signora \*\*\*\*\* , divenne titolare del diritto di usufrutto in forza della sopraccitata successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* .

Premesso quanto sopra si dichiara che le trascrizioni a partire dal 1981 fino alla data odierna, risultano complete.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione e terreni agricoli.**

**sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Via San Martino n. 15**

**Beni immobili:**

**a) Catasto Fabbricati:**

Fabbricato di civile abitazione censito in catasto fabbricati al Foglio n. 189 particella 334 sub 5, Categoria A7 classe 3, consistenza Vani 12,5, rendita catastale €. 1.387,98, con annessa area di pertinenza della superficie di mq 970 tra coperta e scoperta;

**b) Catasto terreni:**

- foglio n. 189:

- particella 156, seminativo classe 3, superficie Ha 0.07.20, R.D. 2,79, R.A. 2,42;
- particella 157, seminativo classe 3, superficie Ha 0.70.00, R.D. 27,11, R.A. 23,50;
- particella 158, seminativo classe 3, superficie Ha 0.26.30, R.D. 10,19, R.A. 8,83.

**Quota e tipologia del diritto**

\*\*\*\*\* proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;  
Derivante da: Atto Pubblico Repertorio n. 92445, raccolta n. 23002, del 08/10/2007, Rogante Dott. Notaio Enrico Parenti in Roma, registrato a Roma in data 15/10/2007 al n. 33169 serie 1T.

**Conformità Catastale:**

La ditta catastale risulta allineata con la documentazione ipocatastale e l'atto di provenienza. La particella n. 334 del foglio 189, su cui insiste il fabbricato, della superficie di mq. 970 è stata costituita dall'Ufficio del Catasto con variazione del 20.01.1982 in atti dal 20.06.1982 n. 20782 derivata per frazionamento della particella 157 dello stesso foglio 189. La mappa catastale è stata variata con tipo mappale protocollo 66851 del 07/05/2009 che ha confermato la superficie della particella in mq. 970. La mappa catastale è corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione dell'area di pertinenza del fabbricato che comprende anche parte delle particelle 157 e 158 in cui sono ubicate le strade di accesso ed il giardino della villetta. La planimetria dell'unità immobiliare, in atti dal 14/05/2009, registrata a numero di protocollo 70282, è corrispondente per dimensione e sagoma d'ingombro, invece difforme sia nei divisori interni che nelle aperture di finestre verso l'esterno, mentre in visura manca il numero civico. Le difformità rilevate, catastalmente, potranno essere corrette mediante la redazione di DOCFA per variazione con nuova planimetria ed inserimento del numero civico, presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni Ufficio del territorio. Il terreno agricolo distinto con il numero di particella 157/parte e 158 del foglio 189 è attualmente coltivato ad oliveto, la particella 156/parte dello stesso foglio 189 è di qualità incolto produttivo. Catastalmente la qualità di detti terreni è seminativo che potrà essere rettificata con modello 26 per variazione di coltura dei terreni ad oliveto e con tipo mappale per la parte di terreno di pertinenza del fabbricato. La qualità dei terreni agricoli non inibisce la vendita del bene.

**Per quanto evidenziato relativamente alle planimetrie catastali dell'abitazione ed alla qualità dei terreni, non si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola in prossimità del centro abitato di Orvieto Scalo

**Area urbanistica:** traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Centri limitrofi:** Centro abitato Orvieto Scalo a circa Km 2

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 posta a circa Km 5 e Ferrovia a circa Km 3

**3. STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è a disposizione della proprietaria, quindi da considerare libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*04.01.01 Iscrizioni:*

1) Ipoteca Volontaria di cui alla nota del 16/10/2007, Registro Particolare 3129,

per €. 600.000,00 (seicentomila/00) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per €, 300.000,00 (trecentomila/00), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. Con sede in Siena, Cod. Fisc. 00884060526;

04.01.02 *Pignoramenti:*

2) Verbale di Pignoramento immobili, nota del 15/12/2017, Registro Particolare 8774, Atto esecutivo o Cautelare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena Cod. Fisc. 00884060526, a carico della Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Millesimi di proprietà:** Intera proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il fabbricato, allo stato attuale, non è accessibile alle persone diversamente abili, in quanto l'accesso al piano terra, in cui è ubicato il portone d'ingresso, avviene mediante una gradonata esterna a più rampe. L'abitazione è disposta su tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati mediante una scala interna a due rampe per ogni piano.

Detta abitazione, si può rendere accessibile, mediante installazione, nella scala interna, di servoscala con origine al piano seminterrato fino a raggiungere il piano primo. Il piano seminterrato è accessibile dal piazzale antistante mediante modifica della porta vetrata. Inoltre, all'interno dell'abitazione, si dovranno eseguire lavori di modifica di porte e divisori. L'accessibilità al piano terra può essere realizzata mediante la costruzione di un viale a più rampe, con pendenza max dell'8%, nell'area adiacente alla gradonata esterna, con origine dal piazzale di arrivo e parcheggio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non è stato redatto.

**Indice di prestazione energetica:** Data la tipologia del fabbricato e tenuto conto dell'anno di costruzione, si ipotizza la classe G.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale Proprietari:**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 08/10/2007 Repertorio n. 92445, Rogante Dott. Notaio Enrico Parenti in Roma, registrato a Roma in data 15/10/2007 al n. 33169 serie 1T, trascritto a Terni al n. 13017 del 16/10/2007.

**Precedente Proprietario:**

Dal 30/10/1991 al 07/10/2007:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Usufruttuaria;
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Nuda proprietaria per 1/1.

Pervenute come segue:

a) Alla Signora \*\*\*\*\*, il diritto di usufrutto è pervenuto in forza della successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* i cui dati sono riportati al successivo punto b); .

B) Alla Signora \*\*\*\*\*:

- diritti di ½ di nuda proprietà sono pervenuti per successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* (piena proprietà quota 1/1) nato a Orvieto il 15.08.1916, deceduto il 05.03.1980, (testamento Olografo pubblicato dal Notaio Pongelli) registrata ad Orvieto al n. 86 volume 231, successivamente rettificata con denuncia registrata in Orvieto il 09/05/1991 al n. 79 volume 272, trascritte rispettivamente in data 03/02/1981 al n.ri 692 di formalità ed in data 05/12/1991 al n. 7183 di formalità,

- diritti di ½ mediante atto di permuta con la Signora \*\*\*\*\* a Rogito Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto in data 30/10/1991 repertorio n. 10565/1347, registrato in Orvieto in data 19/11/1991 al n. 804 serie IV trascritto a Terni in data 28/11/1991 al n. 7010 di formalità;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito e ristrutturato con i seguenti atti autorizzativi rilevati presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Orvieto:

1) Licenza Edilizia n. 28/313 rilasciata in data 14/07/1971 per Costruzione fabbricato in zona (I) di P.R.G.

Intestazione: \*\*\*\*\*

2) Licenza Edilizia n. 337/4234 rilasciata in data 14/06/1973 per Varianti interne e prospettiche al fabbricato in Località Costa

Intestazione: \*\*\*\*\*

3) Licenza Edilizia n. 476/5749 rilasciata in data 29/08/1973 per Variante per la costruzione di un fabbricato in Loc. La Costa

Intestazione: \*\*\*\*\*

4) Licenza Edilizia n. 1/410 rilasciata in data 03/08/1974 per Variante alla scalata esterna e recinzione e apertura di finestra al fabbricato in Loc. La Costa

Intestazione: \*\*\*\*\*

5) Licenza Edilizia n. 17/353 rilasciata in data 30/08/1975 per Variante per la sistemazione esterna del fabbricato in Loc. Costa

Intestazione: \*\*\*\*\*

6) Lavori di manutenzione Ordinaria art. 31 lett. A Legge 457/78 Prot. 26091 presentata 21/07/2007

Intestazione \*\*\*\*\*

7) Permesso di Costruire n. 334 rilasciato in data 03/10/2007, Prat. Ed. 0750/2007, per ristrutturazione e fusione di unità immobiliari al fabbricato in Loc. Coste, e relativa Autorizzazione Ambientale n. 7/0763 rilasciata in data 12/09/2007.

Intestazione \*\*\*\*\*

8) Autorizzazione alla scarico di acque reflue di tipo domestico, rilasciato dalla Provincia di Terni, Prot. 0010846 in data 28/02/2011, Rif. Prat. 309/2010.

Intestata a \*\*\*\*\*

9) Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato di agibilità n. 0118/2009 rilasciato in data 21/08/2012.

Intestato a \*\*\*\*\*

### 7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato oggetto di stima rispetta le dimensioni planimetriche, ma presenta difformità prospettiche ed interne.

Le difformità esterne sono le seguenti:

- Demolizione di due muretti sul prolungamento della parete ovest sia verso nord che verso sud;
- Sulla parete sud a piano terra è stata eliminata una finestra alta nel corpo scala ed a piano primo nel corpo scala sono state modificate le dimensioni della finestra e nel locale bagno è stata tamponata una finestra e modificate le dimensioni dell'altra;
- Sulla parete est è stato spostato il portone d'ingresso a filo della parete eliminando il piccolo portico a protezione del portone.
- Realizzazione di recinzione del terreno agricolo di alla pratica edilizia n. 0502/2012 del 03/08/2012, approvata dalla commissione edilizia del Comune di Orvieto, ma non rilasciato il titolo abilitativo.
- Realizzazione del cancello d'ingresso in fregio alla strada Provinciale senza titolo

abilitativo.

Le difformità interne sono le seguenti:

- modifica del senso delle rampe della scala di collegamento dal piano seminterrato al piano primo;
- eliminati i setti murari laterali alla scala sia al piano terra che seminterrato;
- a piano terra modifica di alcuni divisori e porte nella zona ingresso;
- a piano seminterrato modifica di alcuni divisori con spostamento di ubicazione del servizio igienico.

La scala interna di collegamento dei tre piani del fabbricato è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 334 datato 03/10/2007, le cui opere, essendo strutturali, erano subordinati alla redazione di un progetto da depositare all'Ufficio di vigilanza delle costruzioni della Provincia di Terni, ora Ufficio Regionale Servizio Rischio Sismico.

Le difformità riscontrate sono sanabili:

- Urbanisticamente mediante richiesta al Comune di Orvieto di Accertamento di Conformità art. 154 Legge Regionale n. 1/2015, e relativa Autorizzazione Beni Ambientali;
- Ai fini sismici mediante la redazione di un progetto strutturale D.P.R. 380/01 art. 93 e L.R. 1/2015 art. 204 e 250 da presentare alla Regione Dell'Umbria Ufficio servizio Rischio Sismico, con il quale potranno essere previste opere di adeguamento.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Orvieto (Terni) CAP: 05018, Via San Martino n. 15

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Difformità prospettiche e struttura scala interna
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	Il fabbricato, essendo stato realizzato in data antecedente al 1997, può essere ampliato con un incremento di superficie complessiva (SUC) di mq 100.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato di civile abitazione**

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un fabbricato uso civile abitazione, unifamiliare, cielo terra, con annesso terreno di pertinenza della superficie complessiva di mq 970 tra coperta e scoperta, ubicato nel versante in declivio est/ovest, verso la vallata del fosso della piana, con vista città di Orvieto.

Il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Orvieto al foglio n. 189 particella 334/5 ed il terreno è censito al catasto terreni al foglio n. 189 part 156, 157 e 158 in Frazione Orvieto Scalo Via San Martino n. 15, riportato nel PRG del Comune di Orvieto in zona agricola.

Confinante nell'insieme con Strada Provinciale n. 12 su più lati, Fratelli Petrangeli, Cavoli Silvia e Tokunaga Makoto.

Si accede al fabbricato dalla Strada Provinciale n. 12, mediante due cancelli carrabili e viali all'interno della proprietà.

Il terreno è delimitato con la strada Provinciale da una recinzione parte in pali di legno e rete metallica e parte con muro e ringhiera in ferro verniciata.

Il fabbricato è costituito da piano seminterrato composto da locali di pertinenza con servizio igienico, da piano terra composto da ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucina, bagno e n. 2 terrazze e balconi, e da piano primo composto da 3 camere, 3 bagni, disimpegno, due ripostigli e n. 3 balconi, internamente collegati da una scala a due rampe con gradini in legno e ringhiera a struttura di ferro e vetro.

L'abitazione è rifinita con pavimenti in doghe di legno del tipo flottante, di buona fattura, pareti intonacate e tinteggiate, servizi igienici corredati di apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria cromata.

Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con maioliche di gres ceramico, le porte interne sono in legno verniciato.

I locali al piano seminterrato sono rifiniti con pavimenti in gres ceramico, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, servizio igienico corredato di sanitari in porcellana e rubinetteria cromata.

Gli infissi di finestre e porta finestre sono in alluminio preverniciato con vetri termici, le persiane sono in legno verniciato, il portoncino d'ingresso è in legno.

Le pareti esterne l'edificio sono rifinite parte in muratura di pietra, parte a cortina in blocchi di tufo e parte intonacate.

Il manto di copertura è in coppi e sottocoppi, i canali di gronda e discendenti pluviali sono in rame.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile completo di scatole di derivazione, punti luce, prese, quadro elettrico di comando completo di interruttore differenziale e magnetotermici.

L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ghisa verniciati e caldaia autonoma a gas.

L'area esterna l'abitazione è sistemata con viali e piazzale di parcheggio in breccia di cava, delimitati da muri in blocchi di tufo, la gradonata esterna di collegamento piano seminterrato e piano terra è in pietra.

L'area verde è sistemata con piante e cespugli ma in stato di abbandono.

Il fabbricato è in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente ad eccezione di alcune pareti al piano seminterrato che presentano macchie di umidità di risalita dal terreno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra, è stato costruito negli anni 1971/1975 e ristrutturato nel 2007, adibito a uso residenziale, altezza utile interna di circa m. 2,90

Stato di manutenzione generale: buono

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	06/05/09
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	SI
Note	Dichiarazione di conformità relativa tutto l'immobile della ditta "Materazzini Enrico" con sede in Via Matteotti n. 77 Bagnoregio (VT).

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto Termico ed Idraulico, costituito da corpi scaldanti in elementi di ghisa. Impianto alimentato da GAS GPL.
Stato impianto	Attualmente l'impianto non è in uso in quanto l'immobile è inutilizzato. Non si conosce lo stato d'uso della caldaia pertanto prima dell'accensione dovrà eseguire un'intervento di manutenzione e verifica delle condizioni dell'impianto stesso.
Epoca di realizzazione/adeguamento	13/05/09
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità relativa tutto l'immobile, rilasciata dalla ditta "Perisse Renzo" con sede in Porano TR, Via Col di Lana n. 20. La dichiarazione si riferisce a tutta l'abitazione.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Impianto Antintrusione:**

L'abitazione è dotata di impianto antintrusione del tipo volumetrico. Non si conosce lo stato conservativo ed il funzionamento.
---

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare intero edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base allo stato dei luoghi e all'ubicazione del fabbricato si ritiene opportuno la formazione di unico lotto.

La superficie complessiva dell'area circostante il villino è di appena Ha 1.03.50, che ne forma parte integrante e sostanziale, quindi indivisibile.

**.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

**8.3 Valutazione Lotto 001:****Beni Immobili :****A) Fabbricato di abitazione con annessa area di pertinenza:**

- Piano Seminterrato: locale deposito, w.c., disimpegno pluriuso, C.T.	superficie utile coperta mq	162
- Piano Terra: cucina/soggiorno/ingresso, pranzo e w.c.:	superficie utile coperta mq	106
terrazze	superficie mq	49
balcone	superficie mq	4
- Piano Primo: 3 camere, 3 bagni, disimpegno balconi	superficie utile coperta mq	106
	superficie mq	44
- Area esterna di pertinenza del fabbricato	superficie mq	800

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore / mq</b>	<b>Valore</b>
Locali P.S1	162,00	0,40	1.550,00	100.440,00
Abitazione Piano Terra e Primo	212,00	1,00	1.550,00	328.600,00
Terrazze e balconi, Piano Terra e Primo	97,00	0,25	1.550,00	37.587,50
Area esterna di pertinenza	800,00		6,00	4.800,00
<b>Valore di mercato Fabbricato ed area di pertinenza</b>				<b>471.427,50</b>

**B) Terreni agricoli:**

- Foglio n. 189 particella n. 156 qualità bosco misto

Ha 00.07.20 x € 3000,00/Ha = € 216,00

- Foglio n. 189 particella n. 157 qualità uliveto

Ha 00.70.00 x € 15.000,00/Ha = € 10.500,00

- Foglio n. 189 particella n. 158 qualità uliveto

Ha 00.26.30 x € 15.000,00/Ha = € 3.945,00

**Valore di mercato terreni agricoli € 14.661,00**

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO:****Valore fabbricato + Valore Terreni = € 486.088,50****Il trasferimento è soggetto alle imposte di registro.****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

- Tipo mappale e Variazione planimetria catastale; € 1.400,00
- redazione e presentazione modello 26 per variazione coltura catasto terreni; € 200,00

Spese Tecniche per redazione progetto strutturale in sanatoria € 2.000,00  
 Diritti segreteria e oneri per sanzioni € 700,00

Spese Tecniche per redazione Progetto Architettonico in sanatoria € 2.000,00  
 Diritti di segreteria ed oneri per sanzioni € 3.000,00

Spese presunte per adeguamento strutturale del vano scala € 10.000,00

**Sommano -€ 20.700,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto, Fabbricato e terreni agricoli:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 465.388,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 465.388,50

Data generazione:  
30-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Velio Massini Rosati**

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **241/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ester Ferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Villetta unifamiliare**

Esperto alla stima: **Geom. Velio Massini Rosati**

Codice fiscale: MSSVLE51E29G344T

Studio in: Via G. Marconi 26 - 05023 Baschi

Email: [geom.massinirosati@libero.it](mailto:geom.massinirosati@libero.it)

Pec: [velio.massinirosati@geopec.it](mailto:velio.massinirosati@geopec.it)

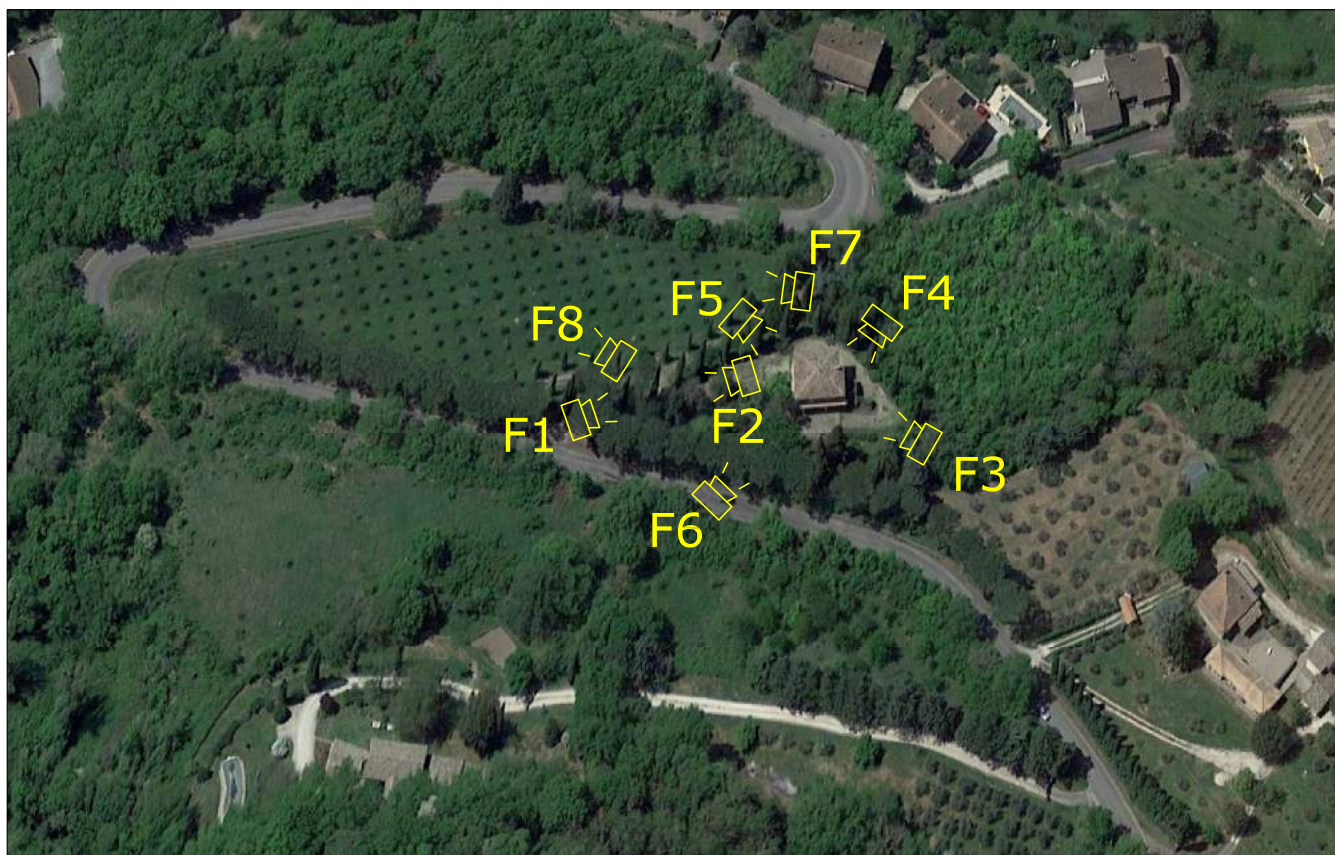
---

***Allegato n. 1***  
**Documentazione Fotografica**

Baschi, 30-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Velio Massini Rosati**

# SCHEMA CONI VISIVI







FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2





FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4





FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6





FOTOGRAFIA 7



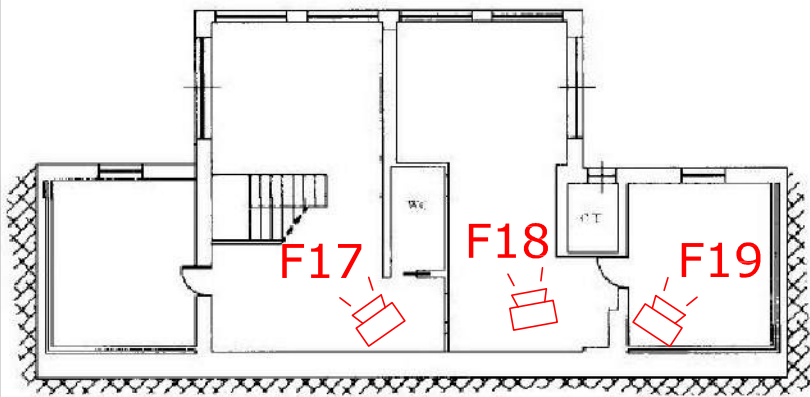
FOTOGRAFIA 8



# SCHEMA CONI VISIVI

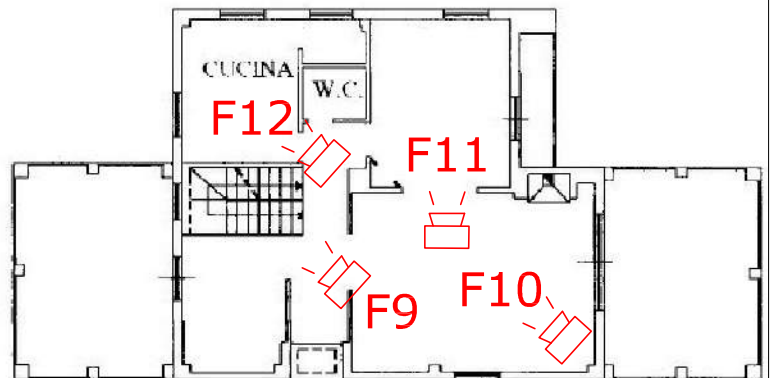
PIANO SEMINTERRATO

hm.2,52



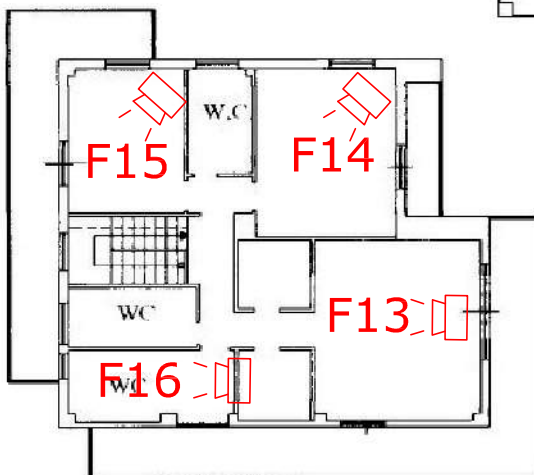
PIANO TERRA

h 2,82



PIANO PRIMO

h 2,85





FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10



FOTOGRAFIA 11



FOTOGRAFIA 12



FOTOGRAFIA 13



FOTOGRAFIA 14





FOTOGRAFIA 15



FOTOGRAFIA 16



FOTOGRAFIA 17



FOTOGRAFIA 18



FOTOGRAFIA 19

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **241/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ester Ferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Villetta unifamiliare**

Esperto alla stima: **Geom. Velio Massini Rosati**

Codice fiscale: MSSVLE51E29G344T

Studio in: Via G. Marconi 26 - 05023 Baschi

Email: [geom.massinirosati@libero.it](mailto:geom.massinirosati@libero.it)

Pec: [velio.massinirosati@geopec.it](mailto:velio.massinirosati@geopec.it)

---

***Allegato n. 2***  
**Planimetria catastale**  
**Stralcio catastale**

Baschi, 30-08-2018

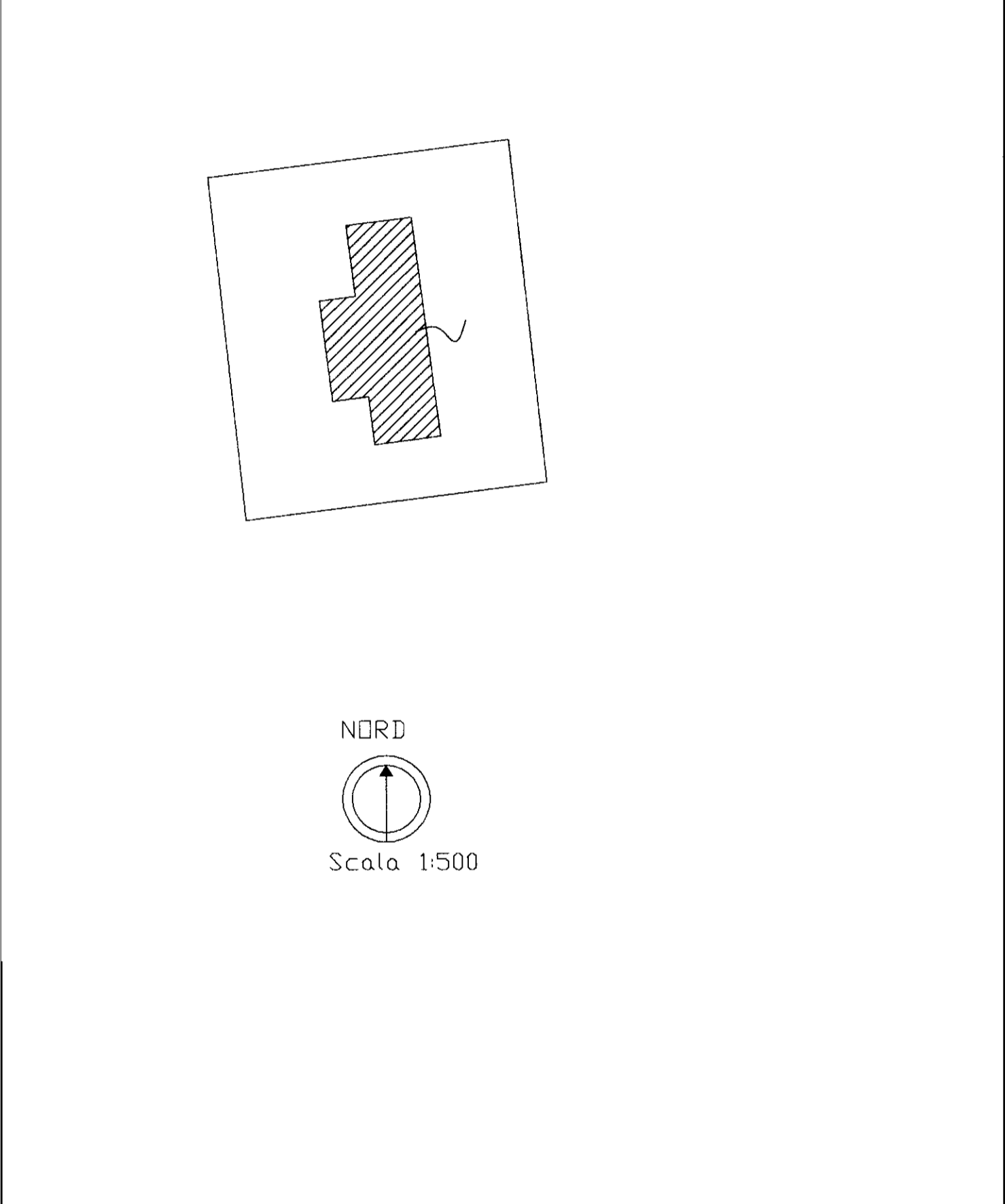
L'Esperto alla stima  
**Geom. Velio Massini Rosati**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0070282 del 14/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Localita' Le Coste	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vergaro Luca
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 189	Prov. Terni
Particella: 334	N. 861
Subalterno: 5	

Scheda n. 1      Scala 1:500

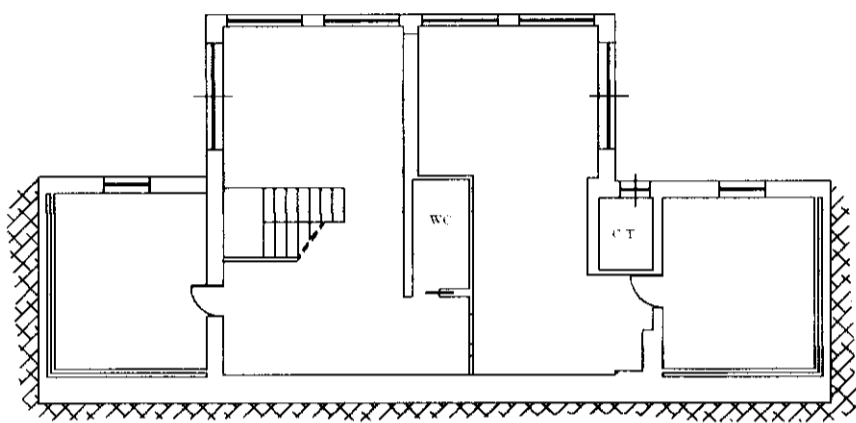


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

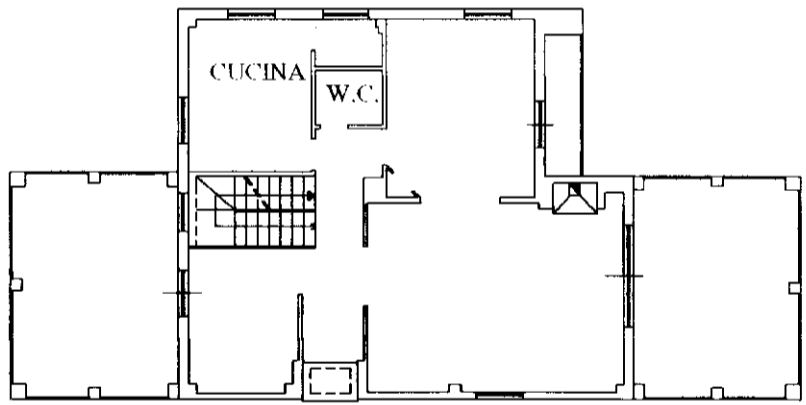
Dichiarazione protocollo n. TR0070282 del 14/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Localita' Le Coste	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Vergaro Luca
Foglio: 189	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 334	Prov. Terni
Subalterno: 5	N. 861

Scheda n. 2      Scala 1:200

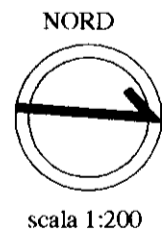
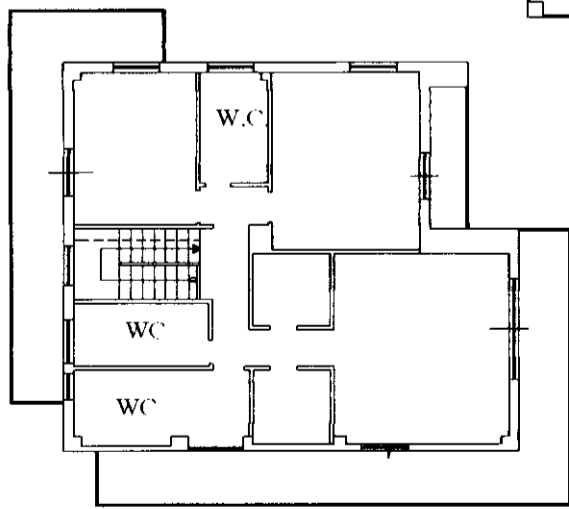
**PIANO SEMINTERRATO**  
hm.2,52



**PIANO TERRA**  
h 2,82



**PIANO PRIMO**  
h 2,85



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2018 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 189 - Particella: 334 - Subalterno: 5 >  
LOCALITA' SAN MARTINO SNC piano: S1-T-1;

