

TRIBUNALE DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione forzata

*promossa da*

UNICREDIT S.p.A.

*contro*

“... OMISSIS ...” + 1 (“... OMISSIS ...”)

N° Gen. Rep. 55/2017

data udienza ex art. 569 C.P.C. : 14.03.2018

Giudice : DOTT.SSA ILARIA PALMIERI

Custode Giudiziario : DOTT.SSA GIULIANA MACCARINO

---

RAPPORTO DI STIMA

---

Lotto Unico

Fabbricati e Terreni in agro del Comune di Baschi (TR) costituiti da:  
porzioni di fabbricati urbani (ex rurali) con area di pertinenza a destinazione:

A1 - abitativa (da ristrutturare, non agibile e non abitabile);

A2 - accessori costituiti da:

A2.1 - un magazzino (diruto);

A2.2 - due rimesse in grotta (non agibili);

A2.3 - una rimessa in grotta (non agibile);

e, appezzamenti di:

B - terreno agricolo di varie qualità colturali (in stato di abbandono e non coltivati).

Tecnico incaricato: CLAUDIO CRUCIANI .GEOMETRA.

Codice Fiscale: CRCCLD53R06G148A

Partita IVA: 00540650553

con studio in: Via Beato Angelico 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763 344448 - 335 5910412

fax: 0763-344448

e-mail: claudio.cruciani@tiscali.it



**Beni in Comune di Baschi (Terni)**

**Lotto Unico**

- A1** - porzione di fabbricato urbano con area di pertinenza esclusiva (ex rurale) in Vocabolo Le Ruote snc, a destinazione abitativa al p. T-1°-2° (categ. A/3) - (non agibile e non abitabile)-
- A2** - porzioni di fabbricati urbani (ex rurali) ad uso accessori in Vocabolo Le Ruote snc, costituiti da:
  - A2.1** - n. 1 vano al p. T destinato catastalmente a magazzino (categ. C/2) (diruto);
  - A2.2** - n. 2 vani in grotta al p. S1 destinati catastalmente a rimessa (categ. C/6) (non agibili);
  - A2.3** - n. 1 vano in grotta al p. S1 destinato catastalmente a rimessa (categ. C/6) (non agibile);
- B** - terreni agricoli di varie qualità colturali, in località Podere Le Ruote (in stato di abbandono e non coltivati)

**Lotto Unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA**

- A1** - Porzione di fabbricato urbano con area di pertinenza esclusiva (ex rurale), costituita da una unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano p. T-1°-2°, (categ. A/3) in Comune di Baschi (TR) Vocabolo Le Ruote snc;
- A2** - Porzioni di fabbricati urbani con area di pertinenza (ex rurali) ad uso accessori in Vocabolo Le Ruote snc, costituiti da:
  - A2.1** n. 1 vano al p. T destinato a magazzino (categ. C/2);
  - A2.2** n. 2 vani in grotta al p. S1 destinati a rimessa (categ. C/6);
  - A2.3** n. 1 vano in grotta al p. S1 destinato a rimessa (categ. C/6);
- B** - Terreni agricoli di varie qualità colturali, in località Podere Le Ruote.

Quota e tipologia del diritto: A1 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - B (cfr. All. 2 visura per soggetto)

1/1 di "... OMISSIS ..." - Proprietà per 1/2.

Cod. Fiscale: "... OMISSIS ...".

Stato Civile: "legalmente separato" ovvero "divorziato" ovvero "libero".

Regime Patrimoniale: "separazione dei beni" ovvero "beni personali".

Quota e tipologia del diritto: A1 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - B (cfr. All. 2 visura per soggetto)

1/1 di "... OMISSIS ..." - Proprietà per 1/2.

Cod. Fiscale: "... OMISSIS ...".

Stato Civile: "legalmente separata".

Regime Patrimoniale: "separazione dei beni" ovvero "beni personali".

**Note:**

- Lo stato civile e il regime patrimoniale di ciascun proprietario sopra riportati sono quelli dichiarati all'art. 6 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti del 10.04.2006 Rep. n. 43514 (allegato alla presente) e come risulta anche dalla Relazione Notarile in atti e da informazioni assunte dal Custode Giudiziario in sede di sopralluogo congiunto col sottoscritto il 06.11.2017 attualmente risulta che lo stato civile di "... OMISSIS ..." e di "... OMISSIS ..." è quello di "divorziati" ovvero "liberi" e che non esiste alcun vincolo coniugale tra loro antecedentemente e già alla data dell'atto di compravendita suddetto così come gli immobili compravenduti sono "beni personali".

**Identificazione al Catasto dei Fabbricati del Comune di BASCHI:**

**A1:** *porzione di fabbricato urbano destinato a civile abitazione (ex rurale)*

- intestazione (cfr. All. 3 visura storica per immobile):

→ "... OMISSIS ...", nato a Roma il 22.08.1965, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",

→ "... OMISSIS ...", nata a Roma il 09.06.1974, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",

⇒ della porzione di fabbricato urbano distinta al (cfr. All. 9 scheda planimetrica) :

→ foglio 45, particella n. 135, subalterno -, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie



*catastale: totale: 258 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte: 214 m<sup>2</sup>, rendita Euro 515,17;*

- indirizzo catastale:

→ *Vocabolo Le Ruote snc, piano T-1-2;*

- derivante da:

→ *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

→ *Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. TR0121094 in atti dal 01.09.2011  
VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21828.1/2011);*

→ *Costituzione del 01.02.2006 protocollo n. TR0007025 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n. 175.1/2006);*

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), salvo altri.

**Note:**

- Il fabbricato urbano di civile abitazione con area di pertinenza esclusiva, è rappresentato nella relativa scheda planimetrica catastale (cfr. All. 9 scheda planimetrica Fg. 45 n. 135) e censito al Catasto dei Fabbricati, si presenta in condizioni pessime, NON AGIBILE E NON ABITABILE, con lavori di "ristrutturazione" allo stato di fatto non completati ovvero ancora allo stato rustico, eseguiti in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio, che ne hanno modificato in parte anche la disposizione planimetrica dei vani (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 1 di 3).

**A2 : porzioni di fabbricati urbani ad uso accessori destinati a magazzino e rimessa in grotta (ex rurali)**

- intestazione (cfr. All. 4-5-6 visure storiche per immobile):

→ *"... OMISSIS ...", nato a Roma il 22.08.1965, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",*

→ *"... OMISSIS ...", nata a Roma il 09.06.1974, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",*

**A2.1 : accessorio destinato a magazzino (n. 1 vano diruto):**

— della porzione di fabbricato urbano distinta al (cfr. All. 4 visura storica per immobile e All. 10 scheda planimetrica Fg. 45 n. 136/2):

→ *foglio 45, particella n. 136, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 54 m<sup>2</sup>, rendita Euro 82,63;*

- indirizzo catastale:

→ *Vocabolo Le Ruote snc, piano T;*

- derivante da:

→ *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

→ *Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. TR0121095 in atti dal 01.09.2011  
VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21829.1/2011);*

→ *Costituzione del 01.02.2006 protocollo n. TR0007026 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n. 176.1/2006);*

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), salvo altri.

**Note:**

- Il vano accessorio al p.T destinato catastalmente a magazzino (categ. C/2), è rappresentato in mappa e nella relativa scheda planimetrica catastale e censito al Catasto dei Fabbricati (come sopra specificato). Lo stesso, però, è pressoché completamente diruto, in quanto sono visibili apparentemente e con difficoltà, soltanto alcuni tratti di murature perimetrali in pietra appena sporgenti dal terreno ricoperti interamente da vegetazione spontanea (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 2 di 3) e pertanto ai fini valutativi non sarà preso in considerazione, se non per la sua capacità di essere ricostruito.

**A2.2 : accessorio destinato a rimessa (n. 2 vani in grotta):**

— della porzione di fabbricato urbano distinta al (cfr. All. 5 visura storica per immobile e All. 11 scheda planimetrica Fg. 45 n. 136/3):

→ *foglio 45, particella n. 136, subalterno 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 34 m<sup>2</sup>, rendita Euro 52,68;*

- indirizzo catastale:

→ *Vocabolo Le Ruote snc, piano S1;*

- derivante da:

→ *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

→ *Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. TR0121096 in atti dal 01.09.2011  
VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21830.1/2011);*

→ *Costituzione del 01.02.2006 protocollo n. TR0007026 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n. 176.1/2006);*



176.1/2006);

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), salvo altri.

**A2.3 : accessorio destinato a rimessa (n. 1 vano in grotta):**

— della porzione di fabbricato urbano distinta al (cfr. All. 6 visura storica per immobile e All. 12 scheda planimetrica Fg. 45 n. 136/4):

→ foglio 45, particella n. 136, subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 44 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 44 m<sup>2</sup>, rendita Euro 68,17;

- indirizzo catastale:

→ Vocabolo Le Ruote snc, piano S1;

- derivante da:

→ Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

→ Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. TR0121097 in atti dal 01.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21831.1/2011);

→ Costituzione del 01.02.2006 protocollo n. TR0007026 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n. 176.1/2006);

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), salvo altri.

**Note relative ai punti A2.2 e A2.3:**

- I suddetti accessori non si configurano come dei veri e propri fabbricati costruiti, ma sono dei vani in grotta completamente scavati nel terreno senza parti in muratura e senza porte d'accesso. Sono catastalmente destinati a rimessa (categ. C/6) e nonostante quanto rappresentato nelle relative schede planimetriche catastali e il loro censimento al Catasto dei Fabbricati, in realtà gli stessi si presentano comunque in condizioni tali da non essere ne utilizzabili ne agibili a causa del loro stato precario di stabilità, di sicurezza e di manutenzione. (cfr. All. 15 Repertorio Fotografico pag. 2 di 3).

**Identificazione al Catasto dei Terreni del Comune di BASCHI:**

— dei terreni sui quali ricadono le u.i.u. pignorate di cui ai punti **A1e A2.1 – A2.2 – A2.3 :**

- intestazione: (cfr. All. 7 visura storica per immobile)

→ Area di enti urbani e promiscui dal 26.01.2006 -Partita 1-

— del terreno al:

→ foglio 45, particella n. 135, qualità ENTE URBANO, superficie are 15 e centiare 00 (mq. 1500), R.D. e R.A. € 0;

- indirizzo:

- derivante da:

→ Tipo mappale del 29/01/2006 protocollo n. TR0006020 in atti dal 26/01/2006 (n. 6020.1/2006): nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 45, particella n. 15, FABB. RURALE, superficie are 15 e centiare 00 (mq.1500), R.D. e R.A. € 0; che ha originato l'attuale particella n. 135 dall':

→ Impianto meccanografico del 01.02.1971;

Confini: stessa proprietà particelle n. 10, 16, 13 e 137, salvo altri.

- intestazione: (cfr. All. 8 visura storica per immobile)

→ Area di enti urbani e promiscui dal 26.01.2006 -Partita 1-

— del terreno al:

→ foglio 45, particella n. 136, qualità ENTE URBANO, superficie are 06 e centiare 90 (mq. 690), R.D. e R.A. € 0;

- indirizzo:

- derivante da:

→ Tipo mappale del 29/01/2006 protocollo n. TR0006020 in atti dal 26/01/2006 (n. 6020.1/2006): nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 45, particella n. 12, qualità FABB. RURALE, superficie are 06 e centiare 90 (mq. 690), R.D. e R.A. € 0; che ha originato l'attuale particella n. 136 dall':

→ Impianto meccanografico del 01.02.1971;

Confini: stessa proprietà particella n. 137, salvo altri.



**Identificazione al Catasto dei Terreni del Comune di BASCHI:**

— *dei terreni agricoli pignorati in loc. Podere Le Ruote di cui al punto B (cfr. All. 2 visure per soggetto):*

- intestazione:

- "... OMISSIS ...", nato a Roma il 22.08.1965, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",
- "... OMISSIS ...", nata a Roma il 09.06.1974, Cod. Fisc. "... OMISSIS ...",

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 10, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 40 e centiare 20 (mq. 4020), R.D. € 8,30 e R.A. € 3,11;

- derivante da:

- Tabella di variazione del 12.12.2007 protocollo n. TR0201579 in atti dal 12.12.2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n. 34854.1/2007);

Confini: Strada Statale n. 448 di Baschi, stessa proprietà particelle n. 16, 135 e 137, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 13, qualità ULIVETO, classe 3, superficie ha 1 are 57 e centiare 80 (mq. 15780), R.D. € 32,60 e R.A. € 12,22;

- derivante da:

- Tabella di variazione del 12.12.2007 protocollo n. TR0201580 in atti dal 12.12.2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n. 34855.1/2007);

Confini: stessa proprietà particelle n. 135, 16, 145, 17, 140 e 137, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 16, qualità PASCOLO, classe 1, superficie are 16 e centiare 20 (mq. 1620), R.D. € 1,67 e R.A. € 0,67;

- derivante da:

- Impianto meccanografico del 01.02.1971;

Confini: Strada Statale n. 448 di Baschi, stessa proprietà particelle n. 95, 145, 13, 135 e 10, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 17, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie are 22 e centiare 30 (mq. 2230), R.D. € 1,61 e R.A. € 0,46;

- derivante da:

- Impianto meccanografico del 01.02.1971;

Confini: stessa proprietà particelle n. 13, 145 e 140, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 95, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 04 e centiare 40 (mq. 440), R.D. € 0,41 e R.A. € 0,31;

- derivante da:

- Impianto meccanografico del 01.02.1971;

Confini: Strada Statale n. 448 di Baschi, stessa proprietà particelle n. 16, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 137, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 64 e centiare 71 (mq. 6471), R.D. € 13,37 e R.A. € 5,01;

- derivante da:

- Tabella di variazione del 12.12.2007 protocollo n. TR0201588 in atti dal 12.12.2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n. 34593.1/2007);

Confini: stessa proprietà particelle n. 135, 13, 140, 141 e 136, proprietà particella n. 138, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

- foglio 45, particella n. 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 77 e centiare 87 (mq. 7787), R.D. € 7,24 e R.A. € 2,01;

- derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 01.02.2006 protocollo n. TR0006052 in atti dal 01.02.2006 (n. 6052.1/2006);

Confini: stessa proprietà particelle n. 137, 13, 17, 145 e 142, proprietà particelle n. 139, salvo altri.

— del terreno agricolo al:



→ foglio 45, particella n. 141, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 34 e centiare 35 (mq. 3435), R.D. € 3,19 e R.A. € 0,89;

- derivante da:

→ FRAZIONAMENTO del 01.02.2006 protocollo n. TR0006052 in atti dal 01.02.2006 (n. 6052.1/2006);

Confini: Strada Statale n. 448 di Baschi, stessa proprietà particelle n. 10 e 137, proprietà particelle n. 139 e 74, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

→ foglio 45, particella n. 142, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 70 e centiare 46 (mq. 7046), R.D. € 14,56 e R.A. € 5,46;

- derivante da:

→ Tabella di variazione del 12.12.2007 protocollo n. TR0201589 in atti dal 12.12.2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n. 34594.1/2007);

Confini: stessa proprietà particelle n. 140e 1145, proprietà particella n. 143, salvo altri.

— del terreno agricolo al:

→ foglio 45, particella n. 145, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie ha 1 are 97 e centiare 06 (mq. 19706), R.D. € 18,32 e R.A. € 5,09;

- derivante da:

→ FRAZIONAMENTO del 01.02.2006 protocollo n. TR0006052 in atti dal 01.02.2006 (n. 6052.1/2006);

Confini: Strada Statale n. 448 di Baschi, stessa proprietà particelle n. 13, 16, 17, 140 e 142, proprietà particelle n. 144, salvo altri.

*Note:*

- Tutti i sopraelencati terreni agricoli di varie qualità colturali (catastali), si presentano in COMPLETO STATO DI ABBANDONO e NON COLTIVATI (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 3 di 3).

**Conformità catastale delle u.i.u. pignorate** di cui al punto **A1**:

Irregolarità (incongruenze) e Spese:

Dal confronto con lo stato di fatto e le relative schede planimetriche (ultima planimetria in atti) delle u.i. di cui al punto **A1**, sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- Per quanto riguarda la scheda planimetrica dell'u.i. abitativa di cui al punto A1 (cfr. All. 9), questa non rispecchia quanto rilevato a seguito dell'esecuzione di lavori configurabili in realtà con la "ristrutturazione", non autorizzati e non ultimati, ovvero ancora allo stato rustico ivi compresa la realizzazione al piano terra di un vano scala (ricavato nel terreno sottostante il perimetro delle murature portanti i vani d'accesso al p. 1° sul fronte est), la demolizione di divisori interni e camini ai vari piani, l'apertura di porte su muri portanti interni, il rifacimento di alcuni solai di calpestio e di copertura, nonché la pressoché totale assenza di impianti tecnologici che di fatto ne comportano la NON AGIBILITÀ e NON ABITABILITÀ, ovvero danno vita ad una u.i. in corso di definizione non suscettibile di fornire reddito autonomo da censire in Categoria F/4; regolarizzabili mediante lo strumento catastale: con procedura Docfa per Variazione di fabbricato urbano con la causale "unità immobiliare in corso di definizione".

Spese tecniche (in via non esaustiva e oltre agli oneri fiscali e previdenziali di legge) : € 350,00

Diritti catastali (salvo diversa valutazione degli uffici preposti): € 50,00

Oneri totali : € 400,00.

*Note:*

- I suddetti aggiornamenti catastali possono essere presentati a cura dell'eventuale aggiudicatario, trattandosi di "incongruenze", delle quali se ne terrà debito conto nella valutazione, che comunque non ne mutano gli identificativi catastali ai fini della vendita.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

Il compendio immobiliare pignorato con le particelle sopraelencate e costituente un Lotto Unico, è formato dai beni immobiliari (fabbricati e terreni) elencati al precedente punto 1(cfr.) ubicati e ricadenti in agro del Comune di Baschi al Foglio di mappa catastale 45, in Loc. Podere Le Ruote, a cui si accede dalla Strada Statale n. 448 di Baschi in direzione Todi, attraverso una strada interpodereale posta in fregio allo sbarramento (diga) del lago



artificiale di Corbara, con percorso che si sviluppa lungo il declivio collinare, in direzione dello stesso bacino, sul quale si sviluppano i fabbricati e terreni pignorati.

Per quanto riguarda i fabbricati, trattasi di porzioni di fabbricato urbano (in quanto censiti al C.F.) composti da:

- A1 - Un fabbricato a destinazione abitativa (ex rurale) di vecchia costruzione in muratura di pietra con copertura a tetto a due falde inclinate (parzialmente rifatto), costituito da tre piani fuori terra (p. T-1°-2°) e area catastale di corte esclusiva non delimitata materialmente (cfr. All. 9 scheda planimetrica u.i. Fg. 45 n. 135), allo stato attuale NON AGIBILE e NON ABITABILE, anche a seguito di interventi e lavori non ultimati, ovvero ancora allo stato rustico e di fatto incompiuti e comunque non autorizzati. L'annessa area di corte esclusiva, i cui confini non sono materializzati, è ricoperta da una folta vegetazione spontanea che non consente l'accesso ai vani dislocati al piano 1° e 2° (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 1 di 3).

*Note:*

- I summenzionati lavori, allo stato di fatto incompiuti, sono stati eseguiti in assenza del relativo titolo abilitativo edilizio e comunque in difformità anche rispetto a quanto previsto nel relativo progetto per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria presentato con D.I.A. al Comune di Baschi l'11.08.2006 con Pratica Edilizia n. 243/2006, che lo stesso Comune però ha ritenuto incompleta per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta in data 06.10.2006, tanto che ne disponeva l'archiviazione motivata, comunicata ai titolari con nota del 17.07.2008 Prot. in uscita n. 3298/2008 (cfr. punto 5).  
Pertanto allo stato di fatto, i lavori comunque intrapresi risultano abusivi e, oltre ad essere eseguiti parzialmente, non sono completati e sono ancora allo stato rustico, ovvero sono stati realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo edilizio e relative autorizzazioni sia ai fini paesaggistico-ambientale che sismici.

A2.1 - *accessorio destinato a magazzino (n. 1 vano diruto):*

Detto fabbricato è pressoché completamente diruto (cfr. relativa nota al punto 1) ovvero la sua consistenza è rappresentata solo in catasto (cfr. All. 10 scheda planimetrica Fg. 45 n. 136/2), da cui si ricava che era costituito da un unico vano (apparentemente in muratura di pietra locale desumibile dai pochi resti diruti visibili in loco) coperto con tetto a due falde (desumibile dalle altezze riportate nella relativa scheda planimetrica).

*Note:*

- Questo accessorio è pressoché completamente diruto, o meglio risultano visibili apparentemente e con difficoltà, soltanto alcuni tratti di muraure perimetrali in pietra appena sporgenti dal terreno e ricoperti quasi completamente da vegetazione spontanea (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 2 di 3) ed è comunque tale da non poter essere considerato un fabbricato esistente -ancorché rudere- ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 2 del 18.01.2015, salvo diversa dimostrazione della originaria consistenza ed uso (comma 4).  
Pertanto ai fini valutativi dello stato attuale non sarà preso in considerazione, se non per la sua capacità di essere ricostruito.

2.2 - *accessorio destinato a rimessa (n. 2 vani in grotta)*

A2.3 - *accessorio destinato a rimessa (n. 1 vani in grotta)*

I suddetti accessori non si configurano come dei veri e propri fabbricati costruiti, ma sono dei vani in grotta completamente scavati nel terreno senza parti in muratura -ad eccezione di pseudo archi in mattoni a sostegno delle volte terranee (soffitto) -eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza alcuna regola d'arte- senza porte d'accesso che comunque è impedito, all'eventuale rimessa di mezzi meccanici agricoli cui sono destinati catastalmente, da cumuli di terra e materiali edili di risulta che ne fronteggiano l'ingresso. In realtà gli stessi si presentano comunque in condizioni tali da non essere ne utilizzabili ne agibili a causa del loro stato precario di stabilità, di sicurezza e di manutenzione. (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 2 di 3).

Mentre per quanto riguarda i terreni pignorati, questi sono costituiti da:

- B - varie particelle di terreno agricolo in loc. Podere le Ruote (come elencato al punto 1e riassunto nella tabella riepilogativa al punto 7, beni imm. § B) per un totale di superficie catastale di ettari 6, are 85 e centiare 35 (mq 68 535) i cui confini complessivamente non sono materializzati. Si presentano con una giacitura collinare e le qualità colturali catastali di uliveto, pascolo e bosco ceduo, apparentemente corrispondono a quelle visibili in loco, ma in realtà risultano incolti ed in completo stato di abbandono.



Caratteristiche zona: agricola posta a circa 5 km dal centro del Comune capoluogo.  
 Area urbanistica: agricola e boschiva.  
 La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Importanti centri limitrofi: Baschi, Orvieto, Todi.  
 Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: diga di Corbara.  
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive.  
 Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto e di Todi e dintorni.  
 Principali collegamenti pubblici: autobus di linea con fermata non nelle immediate vicinanze.  
 Servizi offerti dalla zona: di svago e sportiva (caccia e pesca), agriturismo.

### 3. STATO DI POSSESSO

Come appurato in sede di sopralluogo col Custode Giudiziario, Dott.ssa Giuliana Maccarino, in data 06.11.2017 i beni immobili pignorati (fabbricati e terreni identificati con **A1, A2.1, A2.2, A2.3 e B**) ancorché abbandonati, sono nella disponibilità della parte debitrice.

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1040 del 13.04.2006, a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Tortona n. 33); ed a carico dei signori "... OMISSIS...", nato a Roma il 22.08.1965 e "... OMISSIS..." nata a Roma il 09.06.1974; per Euro 530.000,00 di cui Euro 265.000,00 per concessione a garanzia di mutuo; durata anni 30; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, del 10.04.2006 rep. 43515/25251;

Importo ipoteca: Euro 530.000.000.

Importo capitale: Euro 265.000.000.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 2001 del 24.03.2017 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Terni, Via Ercole Barbarasa n. 23, presso l'Avv. Andrea Colacci che la rappresenta e difende; si indicano per comunicazioni e notificazioni il numero di fax 0744/409621 e l'indirizzo di posta elettronica certificata); ed a carico dei signori "... OMISSIS ..." nato a Roma il 22.08.1965 e "... OMISSIS..." nata a Roma il 09.06.1974; atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 08.03.2017.

##### Note:

I dati suddetti, riportati ai §§ 4.2.1 e 4.2.2, sono desunti dalla Certificazione Notarile del 18.04.2017 in atti, a firma dell'Avv. Marco Galletti, notaio in Perugia.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



#### 4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

##### Avvertenze ulteriori

Nessuna.

#### 4.4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Titolare/Proprietario: società "Corbara società a responsabilità limitata" con sede in Roma per l'intera quota (diritti di piena proprietà per 1/1 ivi compresi gli immobili pignorati), **ante ventennio al 22.09.1987 ante ventennio**, in forza di atto notarile pubblico di Conferimento di Beni a rogito Dott. Riccardo Clemente, Notaio in Roma, del 22.09.1987 rep. 16590 e trascritto a Terni il 14.10.1987 al n. 6646 di formalità, dalla società "Société Anonyme Suisse D'Exploitation Agricoles" con sede in Ginevra (Svizzera);
- Titolare/Proprietario: società "Azienda Agricola di Corbara società a responsabilità limitata" con sede in Orvieto per i diritti di piena proprietà per 1/1 ivi compresi gli immobili pignorati, **dal 08.06.1989 ante ventennio al 14.04.1997 ante ventennio**, in forza di atto notarile pubblico di Trasferimento di Sede (e Modifica di Ragione Sociale) a rogito Dott. Riccardo Clemente, Notaio in Roma, dell'8.06.1989 rep. 23410 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 12.09.1992 al n. 5855 di formalità;
- Titolare/Proprietario: società "La Gioiosa Società Agricola a r. l." con sede in Roma per i diritti di piena proprietà per 1/1 ivi compresi gli immobili pignorati, **dal 14.04.1997 ante ventennio al 30.05.2002**, in forza di atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 14.04.1997 rep. 14766 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 05.05.1997 al n. 2956 di formalità, **rettificato** con Provvedimento emesso dal Tribunale di Roma **in data 26.01.1998** rep. 168/98 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 10.03.1998 al n. 1574 di formalità (in quanto il Decreto di Trasferimento degli immobili era stato emanato in data 14.04.1997 quando era intervenuta da tempo l'omologazione dell'atto di Mutamento della Denominazione Sociale);
- Titolare/Proprietario: società "Azienda Agricola Castello di Corbara S.r.l." con sede in Roma per i diritti di piena proprietà per 1/1 ivi compresi gli immobili pignorati, **dal 30.05.2002 al 10.04.2006**, in forza di atto notarile pubblico di Mutamento della Denominazione o Ragione Sociale a rogito Dott. Paolo Soccorsi Aliforni, Notaio in Roma, del 30.05.2002 rep. 109402 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 10.03.2006 al n. 2021 di formalità;
- Titolare/Proprietario: "... OMISSIS ...", nato a Roma il 22.08.1965, libero di stato, e "... OMISSIS ...", nata a Roma il 09.06.1974, libera di stato, per i diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno sugli immobili pignorati, **dal 10.04.2006 all'attuale proprietario**, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, del 10.04.2006 rep. 43514/25250 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13.04.2006 al n. 2970 di formalità.  
(cfr. All. 13 Atto di provenienza).

##### Note:

- I dati suddetti, sono desunti dalla Certificazione Notarile del 18.04.2017 in atti, a firma dell'Avv. Marco Galletti, notaio in Perugia.

#### 5. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: ..... Pratica Edilizia N. 243/2006 del 11.08.2006 al prot. N. 3770 del Comune di Baschi  
 Intestazione:..... "...OMISSIS..." e "...OMISSIS..."  
 Tipo pratica:..... D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)  
 Per lavori di:..... "Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria" sull'immobile ubicato in voc. Ruote, Mappale 135, Foglio 45  
 Preserizioni:..... Richiesta di integrazione in data 06.10.2006.  
 Presentazione in data: . 11.08.2006  
 Rilascio in data: ..... **NON RILASCIATA : in data 17.07.2008 disposta Archiviazione d'ufficio per mancata presentazione di documentazione integrativa** ( di seguito riportata)



**COMUNE DI BASCHI**  
(PROVINCIA DI TERNI)

SERVIZIO URBANISTICA E BENI AMBIENTALI

P.E. n. 243/06 Prot. in uscita n. 3298/08  
 Ai Sigg.ri [redacted] VIA DEI GELSI, 44  
 [redacted] VIA AFRODITE, 4  
 e.p.c. [redacted] VIA JACOPO DA L., 9

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)  
 Comunicazione di ARCHIVIAZIONE DELLA PRATICA

Con riferimento alla Denuncia di Inizio Attività fatta dalla S.V. acquisita a questo protocollo in data 11-08-2006 al n. 3770 relativa al seguente intervento edilizio: **INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA** ubicazione dell'immobile: **VOC. RUOTE** estremi catastali: **Mappale 135 Foglio 45**  
 progettista: [redacted]

si comunica che il Responsabile del Servizio:

- vista la documentazione presentata e verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti prescritti dalla legge;
- VISTO IL D.P.R. 380/01;
- VISTA LA L.R. 1 DEL 2004;
- VISTO IL P.D.F. VIGENTE CON IL RELATIVO REGOLAMENTO EDILIZIO;
- VISTO IL NUOVO P.R.G. adottato dal C.C. con atti n. 2 del 28.02.2007 e n. 63 del 14.12.2007 e n. 2 del 04.03.2008;
- VISTA LA PRECEDENTE COMUNICAZIONE DI QUESTO UFFICIO CON RELATIVA RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA Prot. in uscita n. 4575/06 DEL 06.10.2006;
- CONSIDERATO CHE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA NON E' PERVENUTA (D.P.R. 380/01 - L.R. 1/04 - REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE).

ha

**disposto l'archiviazione della pratica in esame.**

IL RICHIEDENTE PUO' PROCEDERE ALLA NUOVA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA E DEL RELATIVO PROGETTO NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAI CITATI: D.P.R. 380/01; L.R. 1 DEL 2004; P.D.F. VIGENTE CON RELATIVO REGOLAMENTO EDILIZIO; NUOVO P.R.G. adottato dal C.C. con atti n. 2 del 28.02.2007 e n. 63 del 14.12.2007 e n. 2 del 04.03.2008.

SI EVIDENZIA CHE LAVORI POTRANNO ESSERE INTRAPRESI SOLAMENTE DOPO IL RILASCIO DEI RELATIVI ATTI ABILITATIVI E DELLA RELATIVA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 E QUINDI DOPO IL PARERE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO E DELLA SOPRINTENDENZA.

Si rammenta che, in caso di attestazioni non veritiere, troveranno applicazione le sanzioni previste dalla legge, ai sensi dell'art. 359 e 481 del codice penale.

Baschi, 17-07-2008

Il Responsabile del Servizio  
 (Racanicchi Giancarlo)



*Note:*

La suddetta pratica edilizia è relativa all'u.i. del fabbricato a destinazione abitativa di cui al punto A1 (cfr. Note punto 7 A1).

**5.1 Conformità edilizia**

Irregolarità e spese

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia, essendo state riscontrate opere eseguite in assenza del titolo abilitativo edilizio urbanistico e delle preventive autorizzazioni sia ai fini paesaggistico ambientale che sismico.

Più precisamente le opere abusive riguardano il bene immobiliare pignorato di cui al punto **A1**, quale u.i. al F. 45, p.la n. 135 catastalmente censita come abitazione di tipo economico (cat. A/3) al p. T -1° e 2°.

Dal confronto con il rilievo metrico parziale dello stato di fatto -effettuato con difficoltà nei soli vani accessibili al piano Terra, poiché agli altri due piani non è stato possibile accedervi per impraticabilità ed inagibilità- con la relativa scheda planimetrica catastale -ultima planimetria in atti-, sono state riscontrate irregolarità consistenti nell'esecuzione di lavori interni ed esterni non autorizzati ovvero senza titolo abilitativo, e non ultimati, ovvero ancora allo stato rustico, quali:

- la demolizione di divisori interni ai vari piani,
- la demolizione ed il rifacimento di alcuni solai di calpestio e della copertura (tetto) del p.1° e 2° (in



particolare quest'ultimo è stato eseguito con tecniche costruttive apparentemente non proprie alla regola d'arte e non supportato da un progetto esecutivo, con una struttura mista costituita da travetti in c.a.p. fuoriuscenti dal perimetro murario apparentemente appoggiati su cordolo in cls. armato? per formare gronde e grondini, e tavelloni laterizi con soprastante massetto in cls. sormontato da guaina bituminosa per l'impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi tradizionali di recupero che ad oggi risulta eseguito parzialmente);

- la demolizione di camini e l'apertura di porte su muri portanti interni al p.T e al p.1°,
- l'ampliamento al piano terra di mq. 22,50 circa, per la realizzazione di un vano scala e ripostiglio, ricavati nella parte sottostante il perimetro delle murature portanti i vani d'accesso al p. 1° e 2° sul fronte est ed i cui solai di calpestio sono stati demoliti e non ancora ricostruiti (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 1 di 3);

regolarizzabili mediante:

I lavori abusivi sopradescritti non sono sanabili in quanto eseguiti dopo la data del 31.03.2003, per cui non trova applicazione il Titolo II - Condono Edilizio della L.R. 21/2004 (in applicazione della L. 326/03) artt. 19 ... 27, e non lo sarebbero comunque ne ai fini del vincolo paesaggistico ambientale, poiché, costituendo maggiore superficie o volume, sono in contrasto con il D.Lgs. 42/2004; ne con quello ai fini sismici, visto che le opere realizzate, apparentemente sono in contrasto con il D.M. Infrastrutture 14.01.2008 NTC2008 (normativa tecnica per la verifica sismica delle costruzioni comprese quelle esistenti).

Ne consegue che il fabbricato dovrà essere rimesso in pristino, ovvero, le opere eseguite abusivamente dovranno essere preventivamente demolite e rifatte onde ripristinare lo stato originario (ante operam) i cui costi presumibili si stimano, approssimativamente e in via non esaustiva, in:

- € 30.000,00 circa per lavori di rimessa in pristino allo stato originario mediante:
  - la demolizione della superficie ampliata al p. T -vano scala e ripostiglio- e opere conseguenti sulle murature perimetrali eseguite ex novo, il ripristino del solaio di calpestio dei soprastanti vani d'accesso del p. 1° e 2° sul fronte est (attualmente demoliti);
  - la chiusura delle aperture eseguite sui muri portanti interni al p. T e 1°;
  - la demolizione, compresi i cordoli, e rifacimento delle gronde e grondini, in legno e piastrelle laterizie, e manto di copertura in coppi tradizionali di recupero;

Oneri totali :.. €.... 30.000,00

## 5.2 Conformità urbanistica

- Strumento urbanistico vigente .....: P.R.G. parte Strutturale approvato con atto del C.C. n. 76 del 30.12.2008 (cfr. All. 14 Certificato di Destinazione Urbanistica);  
.....: P.R.G. parte Operativa approvato con atto del C.C. n. 19 del 06.04.2009;
- Immobili ricadenti in zona omogenea.....: E2 "Zone di conservazione del territorio e del paesaggio agrario" e Boschiva (cfr. All. 14 Certificato di Destinazione Urbanistica);

Strumento urbanistico adottato .....: -----

Immobile soggetto a convenzione.....: NO;

del tipo .....: -----

- Estremi delle convenzioni.....: -----

- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico.....: NO;

- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?.....: NO;

- Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale attuale.....: cfr. L.R. 1/2015;

- Rapporto di copertura attuale.....: cfr. L.R. 1/2015;

- Altezza massima ammessa attuale.....: cfr. L.R. 1/2015;

- Residua potenzialità edificatoria .....: MQ 100 max. L.R.1/2015

Dichiarazione di conformità con il P.R.G. : SI (dopo l'avvenuta rimessa in pristino allo stato originario)

## 6. POSSESSO ATTESTATO CERIFICAZIONE ENERGETICA

RELAZIONE SULLO STATO DI FATISCENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE NE GIUSTIFICA L'ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Art. 4, co. 6, e appendice "A", lett. f, g, D.M. 26/06/2015)



Per quanto accertato nel corso dei due sopralluoghi in particolare quello del 06.11. 2017

Per quanto riguarda la porzione immobiliare di fabbricato urbano a destinazione abitativa (ex fabbricato rurale) descritto al paragrafo A1, è esentata da tale obbligo per i seguenti motivi:

detta porzione di fabbricato urbano a destinazione abitativa fa parte di un ex fabbricato colonico dismesso dall'uso da molti anni -nonostante il tentativo di ristrutturazione peraltro non autorizzato e non completato- che in alcune sue parti si presenta in precarie condizioni ed in stato di fatiscenza muraria -dovuta anche all'esecuzione dei suddetti lavori- ed è caratterizzata essa stessa da un notevole livello di degrado, reso ancor più evidente all'esterno dall'invasione della vegetazione infestante che non consente l'accesso sia al piano 1° che al p. 2° (l'unico accesso esterno praticabile è solo quello al piano Terra), dalla rovina degli infissi esterni e, almeno per quanto riscontrabile anche dalla mancanza di alcune porzioni del solaio di calpestio dei piani suddetti e/o dall'apparente impraticabilità di quelli esistenti e/o ricostruiti e dalla mancanza e/o non completamento dei collegamenti interni (scale).

È da presumere, inoltre, in conseguenza dei lavori di ristrutturazione non terminati e dell'evidente stato di abbandono, che l'abitazione non sia allacciata né alla rete dell'energia elettrica, né all'acquedotto pubblico, che non abbia alcun modo di approvvigionarsi del gas per uso domestico, e che le finiture normalmente presenti in alloggi simili siano ormai del tutto rovinate.

L'articolo 4, comma 6, del D.M. 26/06/2015, "Linee guida per la certificazione energetica 2015", dispone che "....il soggetto abilitato...(....)....che redige l'APE deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione."

**Nel caso di specie, quindi, l'APE non può essere redatto perché è impossibile poter rilevare gli elementi tecnici indispensabili.**

A ciò si aggiunga che, per effetto di quanto stabilito alla lettera f) dall'appendice "A" al decreto citato (*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*), l'attestato di prestazione energetica non è dovuto per "....i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile."

Per quanto l'edificio A1 in esame non sia parzialmente crollato, e quindi non possa parlarsi di rudere, almeno nell'accezione letterale del termine, è pur vero che si tratta di un edificio in corso di costruzione caratterizzata da un elevato livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante, ossia, secondo la definizione introdotta dall'articolo 3, comma 2 (*Immobilie oggetto di censimento*), del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28, l'unità immobiliare pignorata potrebbe essere censita di diritto come *unità in corso di definizione in categoria F4* (cfr. § *Conformità catastale delle u.i.u. pignorate* di cui al punto A1).

Stesso discorso vale per le unità immobiliari descritte al punto A2.1 (trattandosi in realtà di un manufatto destinato catastalmente a magazzino completamente diruto, quindi inesistente) e quelle descritte ai punti A2.2 e A2.3 (trattandosi in realtà di vani scavati nel terreno, destinati catastalmente a rimessa -di attrezzi agricoli?- senza alcuna parte in muratura e finiture, privi di porte, finestre ed impianti tecnologici e quindi sarebbe improprio assimilarli ad un manufatto -fabbricato e/o edificio-) e pertanto per la loro natura, consistenza e categoria sono esonerate dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Ovvero, in base ai criteri previsti dall'articolo 6, comma 1, lettera c del predetto decreto (*Costruzioni di scarsa rilevanza censuaria*), l'unità immobiliare in esame risulta non abitabile, o non utilizzabile, e probabilmente anche strutturalmente non agibile, a causa della fatiscenza e dell'inesistenza degli elementi impiantistici, delle principali finiture ordinariamente presenti in alloggi simili, e per non essere servita dalle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, tanto che la sua concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Pertanto, si è del parere che, nel caso di specie, l'APE non sia dovuto, posto che non potrebbe essere comunque rilasciato per l'impossibilità di eseguire il sopralluogo obbligatorio.

È però opportuno, per far sì che l'Agenzia delle Entrate sia edotta della circostanza, che nel decreto di trasferimento sia espressamente specificato, per l'appunto, che "l'unità immobiliare risulta non abitabile, o non utilizzabile, e probabilmente anche strutturalmente non agibile, a causa della fatiscenza e dell'inesistenza degli elementi impiantistici, delle principali finiture ordinariamente presenti in alloggi simili, e per non essere servita dalle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, tanto che la sua concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria."

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI FABBRICATI URBANI EX RURALI di cui ai paragrafi: A1 - A2.1 - A2.2 - A2.3 E DEI TERRENI AGRICOLI di cui al paragrafo B:

I dati metrici delle porzioni di fabbricato urbano (ex rurali in quanto censiti al C.F.) sono riportati nella tabella



che segue e sono stati ricavati soltanto dai grafici delle relative schede planimetriche catastali di cui sopra con il supporto degli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia. Il controllo con rilievo metrico diretto è stato possibile effettuarlo soltanto parzialmente, ovvero ai soli vani del p.T, compreso quello eseguito abusivamente in ampliamento del vano scala e ripostiglio, che dovrà essere demolito perché non sanabile e pertanto non sarà ricompreso nella somma della superficie coperta lorda del piano di appartenenza. Agli altri piani non è stato possibile accedervi a causa delle condizioni precarie in cui versano (non accessibili e non agibili e mancanza di sicurezza).

TABELLA DEI DATI METRICI DELLE PORZIONI DI FABBRICATI URBANI (EX RURALI)														
UNICO	A1	F. 45N E5 dilatata (cat. A3)	ambiente (cfr. All. 9)	dimensioni (circa)		superficie utile		Superficie Coperta Lorda		co. eff. di rid.	Superficie Lorda (coperta) equivalente / raggiungibile			
				m	m	mq	mq	dimensioni (circa)				totale mq		
								s. u. a.	s. n. r.				m	m
			cucina - ingr. con camino e scala doppia	4,90	6,00	=	29,40							
			vano 1	4,90	2,90	=	14,21		11,80	7,15	84,37	1,00	93,52	
			divisorio demolito	4,90	0,10	=	0,49							
			vano 2	4,90	3,00	=	14,70							
			vano 3	4,90	4,95	=	24,26							
			con scala demolita vano 4	4,90	2,20	=	10,78		10,90	7,15	77,94			
			divisorio demolito	4,90	0,10	=	0,49							
			vano 5	4,90	3,70	=	22,68							
			vano 6 con camino demolito	media 4,73	media 4,80	=	22,68					1,00		155,34
			vano 7 e 8 attualmente unico vano con solaio di calpestio demolito	4,95	3,70	=	18,32		6,00	10,10	60,60			
			forno panicolo	3,00	3,00	=		9,00	3,00	3,00	9,00			
			tettoia	3,00	2,60	=		7,80	3,00	2,60	7,80			
			vano 9 solaio di calpestio demolito	4,80	3,75	=	18,00		6,10	4,90	29,89	1,00	39,05	
			vano 10	2,50	2,25	=	5,63		3,10	2,95	9,15			
			sommamo le superfici:					180,65	17,78			93,52		287,90
			magazzino (completamente diruto)	5,00	8,00	=		40,00	6,00	9,00	54,00	1,00	54,00	
			<i>il manufatto è pressoché completamente diruto pertanto non sarà preso in considerazione ai fini della valutazione se non per la sua capacità di ricostruzione</i>											
			n. 2 vani rimessa in grotta dimensioni ricavate dalla relativa scheda planimetrica catastale	3,60	4,10	=		33,86	3,35	10,35	34,67	1,00	34,67	
				3,35	5,70	=								
			n. 1 vano rimessa in grotta dimensioni ricavate dalla relativa scheda planimetrica catastale	4,00	11,70	=		46,80	4,00	11,70	46,80	1,00	46,80	
			sommamo le superfici:					80,66				81,47		81,47

A1 - I tre piani del fabbricato a destinazione abitativa hanno pareti portanti in muratura di pietra locale intonacata raso-sasso ed è coperto con tetto a due falde inclinate per la superficie del piano T e 1° e, ad una sola falda inclinata per la superficie del piano 2°. I solai di calpestio sono in struttura lignea e laterizio (parzialmente rifatti), così come il preesistente solaio di copertura(tetto) del p.1° e 2° che però è stato completamente ricostruito e non completato -per quanto visibile dall'esterno, non essendo stato possibile accedervi dai vani interni- con tecniche costruttive apparentemente non proprie alla regola d'arte e non supportato da un progetto esecutivo, con una struttura mista costituita da travetti in c.a.p. fuoriuscenti dal perimetro murario ed appoggiati su uno pseudo cordolo in cls. armato per formare gronde e grondini, e tavelloni laterizi con soprastante massetto in cls. sormontato da guaina bituminosa per l'impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi tradizionali di recupero che ad oggi risulta eseguito parzialmente.

Le opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi esterni ed interni) sono praticamente inesistenti, o meglio restano in essere alcuni di quelli esistenti che però non sono più adatti all'uso preposto, così come sono apparentemente inesistenti gli impianti tecnologici (cfr. All. 15 Repertorio fotografico).

Dalla relativa scheda catastale sono stati ricavati sia la Superficie Coperta Lorda, sia quella utile dei vani



che si sviluppano su ciascuno dei tre piani del fabbricato (cfr. Tabella dei dati metrici), indicando sommariamente tra parentesi (...) le opere apparentemente eseguite:

- piano Terra della S.L. (coperta) di mq 93,50 circa, composto da complessivi n. 3 vani:
  - una cucina facente funzione anche d'ingresso sul fronte ovest, con camino (ad oggi demolito) e scala di collegamento con quattro dei sei vani al p. 1° (anch'essa demolita);
  - n. 2 vani (il cui divisorio allo stato di fatto risulta demolito),
  - un vano della superficie lorda di mq 22,50 circa, contenente una scala di collegamento col p.1° e un ripostiglio in corso di costruzione- ricavato a lato della parete dx della cucina nel terreno sottostante il perimetro delle murature portanti i vani d'accesso del p. 1° e 2° sul fronte est i cui solai di calpestio sono stati demoliti ma non ricostruiti. Questo vano non viene preso in considerazione ai fini valutativi in quanto abusivo e non sanabile, anzi il costo della sua demolizione (ricompreso in quello di rimessa in pristino allo stato originario) verrà dedotto dal valore attribuito al fabbricato abitativo;
- piano Primo della S.L. (coperta) di mq 155 circa, composto da complessivi n. 6 vani.  
Due di questi vani non sono collegati internamente tra di loro hanno ingresso indipendente dall'esterno sul fronte est a quota di campagna (praticamente corrispondente ad un piano terra essendo il terreno circostante posto alla stessa quota dei predetti accessi), mentre, gli altri quattro vani effettivamente dislocati al piano primo sono raggiungibili dal p. T con la suddetta scala (ad oggi demolita) ad eccezione di un vano -cucina? con camino (ad oggi demolito)- a cui si accede anche dall'esterno sul fronte sud sul quale è ubicato un forno panicolo con antistante tettoia appoggiata alla parete del fabbricato e su un pilastro della suddetta quota di campagna;
- piano Secondo della S.L. (coperta) di mq 39 circa, composto da complessivi n. 2 vani, ciascuno con accesso indipendente dall'esterno posto sul fronte sud e raggiungibile mediante un'apparente rampa di terreno.

Stato di manutenzione e conservazione: pessimo.

*Note:*

I summenzionati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria configurabili in realtà quali lavori di ristrutturazione, allo stato di fatto incompiuti, sono stati eseguiti in assenza del relativo titolo abilitativo edilizio e comunque in difformità anche rispetto a quanto previsto nel relativo progetto presentato con D.I.A. al Comune di Baschi l'11.08.2006 con Pratica Edilizia n. 243/2006, che lo stesso Comune ha ritenuto incompleta per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta in data 06.10.2006, per cui ne ha disposto l'archiviazione motivata comunicata ai titolari con nota del 17.07.2008 Prot. in uscita n. 3298/2008 (cfr. punto 5).

Allo stato di fatto, i lavori comunque intrapresi risultano abusivi, oltre ad essere eseguiti parzialmente, non sono completati e sono ancora allo stato rustico, ovvero sono stati realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo edilizio e delle relative autorizzazioni ai fini del vincolo paesaggistico ambientale e sismico.

**DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA (corte esclusiva del bene immobile A1):**

Come precedentemente indicato nelle *Note* al punto 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA, fa parte integrante del compendio pignorato, l'area scoperta di pertinenza (corte esclusiva dell'u.i. abitativa A1) della superficie catastale lorda di mq 1500 circa e netta (scoperta) di mq. 1344,50 circa e il suo valore è ricompreso in quello attribuito alla S.L.(coperta) totale del fabbricato.

Detta area scoperta, il cui confine non è materializzato, circonda il fabbricato a destinazione abitativa, è sterrata ed attualmente risulta completamente abbandonata, ricoperta e invasa completamente da vegetazione spontanea.

Stato di manutenzione e conservazione: pessimo.

**A2.1 - accessorio destinato a magazzino (diruto):**

Detto fabbricato, come sopraccennato, è pressoché completamente diruto e la sua consistenza è rappresentata e censita solo catastalmente, dalla cui relativa scheda planimetrica (cfr. All. 10 ) si ricava che era costituito da un unico vano per una superficie lorda (coperta) di mq 54 circa (apparentemente in muratura di pietra locale desumibile dai pochi resti diruti visibili in loco) e coperto con tetto a due falde (h. interna in gronda = ml 3,20 e h. interna al colmo = ml. 4.10).

Stato di manutenzione e conservazione: inesistente

*Note:*

Questo accessorio è pressoché completamente diruto, o meglio è, risultano visibili apparentemente e con difficoltà soltanto alcuni tratti di muri perimetrali in pietra appena sporgenti dal terreno ricoperti



interamente da vegetazione spontanea (cfr. All.15 Repertorio Fotografico pag. 2 di 3) ed è comunque tale da non poter essere considerato un fabbricato esistente -ancorché rudere- ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 2 del 18.01.2015, salvo diversa dimostrazione della originaria consistenza ed uso (comma 4) e pertanto ai fini valutativi non sarà preso in considerazione, se non per la sua capacità di essere ricostruito.

**A2.2** - accessorio destinato a rimessa (n. 2 vani in grotta)

**A2.3** - accessorio destinato a rimessa (n. 1 vano in grotta)

I suddetti accessori non si configurano come dei veri e propri fabbricati costruiti, ma sono dei vani in grotta completamente scavati nel terreno senza parti in muratura -ad eccezione di pseudo archi in mattoni a sostegno delle volte terranee (soffitto) -eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza alcuna regola d'arte- senza porte d'accesso che comunque è impedito, all'eventuale rimessa di mezzi meccanici agricoli cui sono destinati catastalmente, da cumuli di terra e materiali edili di risulta che ne fronteggiano l'ingresso. In realtà gli stessi si presentano comunque in condizioni tali da non essere ne utilizzabili ne agibili a causa del loro stato precario di stabilità, di sicurezza e di manutenzione. (cfr. All. 15 Repertorio fotografico pag. 2 di 3).

Stato di manutenzione e conservazione: pessimo

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA (corte esclusiva dei beni immobili A2.1, A2.2 e A2.3):

Come precedentemente indicato nelle Note al punto 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA, fa parte integrante del compendio pignorato, l'area scoperta di pertinenza (corte esclusiva delle u.i. accessorie A2.1, A2.2 e A2.3) della superficie catastale lorda di mq 690 circa e netta (scoperta) di mq 636 circa (ovvero la superficie catastale lorda è stata diminuita della sola superficie catastale lorda del fabbricato accessorio adibito a magazzino A2.1) e come indicato nella tabella dei dati metrici il suo valore è ricompreso in quello attribuito della S.L.C. dei fabbricati accessori.

Detta area scoperta, il cui confine non è materializzato, circonda il fabbricato a destinazione abitativa, è sterrata ed attualmente risulta completamente abbandonata, ricoperta e invasa completamente da vegetazione spontanea.

Stato di manutenzione e conservazione: pessimo.

Mentre per quanto riguarda i terreni pignorati di cui al paragrafo **B**, questi sono costituiti da:

**B** - varie particelle di terreno agricolo in loc. Podere le Ruote (come riassunte, elencate e raggruppate per qualità di coltura catastale, nella tabella che segue) per un totale di superficie catastale di ettari 6, are 85 e centiare 35 (mq 68 535) i cui confini complessivamente non sono materializzati. Si presentano con una giacitura collinare e le qualità colturali catastali di uliveto, pascolo e bosco ceduo, apparentemente corrispondono a quelle visibili in loco, ma in realtà risultano incolti ed in completo stato di abbandono.

Tabella riepilogativa dati catastali e metrici dei TERRENI AGRICOLI: § B										
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
45	10			uliveto	3	-	40	20	€ 8,30	€ 3,11
45	13			uliveto	3	1	57	80	€ 32,60	€ 12,22
45	137			uliveto	3	-	64	71	€ 13,37	€ 5,01
45	142			uliveto	3	-	70	46	€ 14,56	€ 5,46
<i>sommano le superfici a uliveto</i>						<b>3</b>	<b>33</b>	<b>17</b>		
45	17			bosco ceduo	2	-	22	30	€ 1,61	€ 0,46
45	95			bosco ceduo	1	-	04	40	€ 0,41	€ 0,11
45	140			bosco ceduo	1	-	77	87	€ 7,24	€ 2,01
45	141			bosco ceduo	1	-	34	35	€ 3,19	€ 0,89
45	145			bosco ceduo	1	1	97	06	€ 18,32	€ 5,09
<i>sommano le superfici a bosco ceduo</i>						<b>3</b>	<b>35</b>	<b>98</b>		
45	16			pascolo	1	-	16	20	€ 1,67	€ 0,67
<i>sommano le superfici a pascolo</i>						<b>-</b>	<b>16</b>	<b>20</b>		
<b>totale</b>						<b>6</b>	<b>85</b>	<b>35</b>	<b>€ 101,27</b>	<b>€ 35,03</b>



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico del vigente PRG del Comune di Baschi approvato con atto del C.C. n. 76 del 30.12.2008 per la parte Strutturale e, approvato con atto del C.C. n. 19 del 06.04.2009 per la parte Operativa, le porzioni immobiliari in oggetto di cui ai beni immobili **A1, A2.1, A2.2, A2.3 e B** ricadono in zona urbanistica E2 "Zone di conservazione del territorio e del paesaggio agrario" e Boschiva (cfr. All. 15 Certificato di Destinazione Urbanistica)

Identificati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni:

come riportato al punto 1, per ciascun bene immobile pignorato.

Quota e tipologia del diritto: **A1 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - B** (cfr. All. 2 visura per soggetto)

1/1 di "... OMISSIS ..." - Proprietà per 1/2.

Cod. Fiscale: "... OMISSIS ...".

Stato Civile: "legalmente separato" ovvero "divorziato" ovvero "libero".

Regime Patrimoniale: "separazione dei beni" ovvero "beni personali".

Quota e tipologia del diritto: **A1 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - B** (cfr. All. 2 visura per soggetto)

1/1 di "... OMISSIS ..." - Proprietà per 1/2.

Cod. Fiscale: "... OMISSIS ...".

Stato Civile: "legalmente separata".

Regime Patrimoniale: "separazione dei beni" ovvero "beni personali".

**8. DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari pignorate in oggetto non hanno alcuna dotazione condominiale.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**9.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda i fabbricati, nella ricerca del valore attuale commerciale e in considerazione dello stato in cui versano detti immobili, si è adottato il criterio della stima sintetico comparativo in base ad elementi di raffronto con fabbricati in cui trovasi gli immobili in oggetto (in particolare il fabbricato a destinazione abitativa è totalmente da ristrutturare e da regolarizzare) che presentino simili caratteristiche intrinseche, assumendo come parametro economico unitario, il più probabile valore al metro quadrato di Superficie Lorda (coperta) ragguagliata di ogni piano, tenendo conto dell'ubicazione e vicinanza ad infrastrutture principali, della destinazione d'uso, della vetustà (epoca di costruzione), dello stato di manutenzione e conservazione, del grado di finiture degli interni e degli esterni, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci del bene, degli attuali valori medi di mercato e, in considerazione della particolare congiuntura economia nazionale e locale riguardante da qualche anno anche il mercato immobiliare.

Per il fabbricato principale a destinazione abitativa (A1), al valore suddetto dovranno essere detratti i costi per la rimessa in pristino (ante operam), ed i costi per la ristrutturazione, le spese tecniche e concessori come in appresso approssimativamente stimato e in via non esaustiva.

Per quanto riguarda i terreni agricoli è stato utilizzato un criterio analogo sulla scorta dei prezzi estratti dal "quadro dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2017" assumendo come parametro economico unitario, il più probabile valore ad ettaro, opportunamente adeguato ai prezzi di mercato delle qualità di coltura praticate, tenendo conto della posizione, condizione e utilizzazione sopradescritte.

**9.2 Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari del luogo, operatori locali del settore, Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio Anno 2017 - Semestre 1, associazioni di categoria, e Supplemento ordinario n. 2 al B.U.R. dell'Umbria Serie Generale n. 5 dell'1.02.2017), esperienza personale.

**9.3 Condizioni generali degli immobili**

I beni immobili pignorati, si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione pessime (fabbricati) e in stato di abbandono (terreni) il tutto come sopradescritto.



**9.4 Valutazione corpi**

Per quanto riguarda la porzione immobiliare di cui al bene **A1** (comprendendo in esso l'area scoperta di pertinenza -corte esclusiva- e la residua potenzialità edificatoria pari a mq 100 L.R. 1/2015) avremo :

TABELLA VALUTAZIONE PORZIONE FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ABITATIVA (ex rurale)						
bene	destinazione	valore unitario		Superficie Lorda (coperta) totale dei tre piani di <b>A1</b>		Valore
	valore immobili consimili ristrutturati (cfr. criterio di stima)	€/mq	1.500,00	mq	287,90	€ 431.850,00
<i>a detrarre:</i>						
<b>A1</b>	valore di ristrutturazione di tipo medio	€/mq	900,00	mq	287,90	-€ 259.110,00
	spese tecniche e oneri connessi	stimate nel 10% circa del costo di ristrutturazione				-€ 25.911,00
	costi per la rimessa in pristino (ante operam)	(come sopra stimate) a corpo				-€ 30.000,00
Valore complessivo bene <b>A1</b> allo stato attuale						€ 116.829,00

Per quanto riguarda i beni immobili di cui ai beni **A2.1, A2.2, A2.3** in base ai quanto sopra e secondo anche i parametri medi di zona per destinazione principale e nelle condizioni sopradescritte, il valore di ciascuna unità immobiliare pignorata è riassunto nella seguente tabella :

TABELLA VALUTAZIONE PORZIONI FABBRICATI URBANI A DESTINAZIONE ACCESSORI (ex rurali)						
bene	destinazione	valore unitario		Superficie Lorda (coperta)		Valore
<b>A2.1</b>	magazzino (cat. C/2)	€/mq	100,00	mq	54,00	€ 5.400,00
	comprendente proporzionalmente l'area scoperta di pertinenza					
<b>A2.2</b>	rimessa (cat. C/6) n. 2 vani in grotta	€/mq	50,00	mq	34,67	€ 1.733,50
	comprendente proporzionalmente l'area scoperta di pertinenza					
<b>A2.3</b>	rimessa (cat. C/6) n. 1 vano in grotta	€/mq	50,00	mq	46,80	€ 2.340,00
	comprendente proporzionalmente l'area scoperta di pertinenza					

Per quanto riguarda invece i terreni agricoli di cui ai beni **B** in base a quanto sopra e secondo anche i parametri medi di zona per destinazione principale e nelle condizioni sopradescritte, il valore è individuato e ritenuto congruo, secondo il seguente prospetto :

TABELLA VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI								
bene	qualità colturale (catastale)	valore unitario		superficie (catastale)				Valore
		€/ha	€/ha	ha	are	ca	(mq)	
<b>B</b>	Uliveto (di scarsa densità e produttività)	€/ha	6.000,00	3	33	17	33.317	€ 19.990,20
	Bosco ceduo (di scarsa produttività)	€/ha	2.000,00	3	35	98	33.598	€ 6.719,60
	Pascolo	€/ha	2.500,00	-	16	20	1.620	€ 405,00



Pertanto, riepilogando i singoli valori sopra determinati, il valore complessivo dei beni immobili pignorati costituenti il LOTTO UNICO sarà dato dal seguente prospetto :

Prospetto riepilogativo dei valori stimati dei fabbricati A1, A2.1, A2.2 e A2.3 e dei terreni agricoli B, costituenti il LOTTO UNICO		
bene imm.	descrizione	valore di stima
A1	porzione di fabbricato urbano (ex rurale) a destinazione catastale abitativa (cat. A/3, p. T -1°-2°) (non agibile e non abitabile) completamente da ristrutturare con residua potenzialità edificatoria di mq 100 (L.R. 1/2015) e annessa area scoperta di pertinenza -corte esclusiva- in Comune di Baschi, Loc. Le Ruote snc	€ 116.829,00
A2.1	porzione di fabbricato urbano (ex rurale) a destinazione catastale magazzino (cat. C/2, p. T) pressochè completamente diruto con annessa, proporzionalmente, area scoperta di pertinenza -corte esclusiva- in Comune di Baschi, Loc. Le Ruote snc	€ 5.400,00
A2.2	porzione di fabbricato urbano (ex rurale) a destinazione catastale rimessa (cat. C/6, p. S1) costituita da n. 2 vani in grotta (non agibili) con annessa, proporzionalmente, area scoperta di pertinenza -corte esclusiva- in Comune di Baschi, Loc. Le Ruote snc	€ 1.733,40
A2.3	porzione di fabbricato urbano (ex rurale) a destinazione catastale rimessa (cat. C/6, p. S1) costituita da n. 1 vano in grotta (non agibile) con annessa, proporzionalmente, area scoperta di pertinenza -corte esclusiva- in Comune di Baschi, Loc. Le Ruote snc	€ 2.340,00
B	terreni agricoli di varie qualità colturali, in località Podere Le Ruote (in stato di abbandono e non coltivati)	€ 27.114,80
totale valore di stima LOTTO UNICO		€ 153.417,20

**Adeguamenti e correzioni della stima**

A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale del bene A1	-€ 400,00
Riduzione del valore del 15% quale abbattimento forfettario per la differenza gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (come da disposizione del G.E.)	-€ 23.012,58
arrotondamento in diminuzione	-€ 4,62

**Prezzo base d'asta del lotto**

<b>totale valore immobili LOTTO UNICO</b> per la quota esecutata pari ad 1/1 della piena proprietà al netto degli adeguamenti e correzioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 130.000,00</b>
--	---------------------

**10. Regime fiscale**

Il trasferimento dei beni immobiliari costituenti il lotto Unico è soggetto a imposta di registro.

**Allegati :**

- 1 .....estratto di mappa catastale del Foglio 45 del Comune di Baschi
- 2 .....visura catastale per soggetto (Fabbricati: A1, A2.1, A2.2 e A2.3- e Terreni : B)
- 3 .....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 45 p.lla n. 135 (A1)
- 4 .....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 45 p.lla n. 136/2 (A2.1)
- 5 .....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 45 p.lla n. 136/3 (A2.2)
- 6 .....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 45 p.lla n. 136/4 (A2.3)
- 7 .....visura catastale storica per immobile Catasto Terreni Fg. 45 p.lla n. 135 (A1)
- 8 .....visura catastale storica per immobile Catasto Terreni Fg. 45 p.lla n. 136 (A2.1, A2.2 e A2.3)



- 9.....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 45 particella n. 135 del Comune di Baschi (A1)
  - 10....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 45 particella n. 136 sub. 2 del Comune di Baschi (A2.1)
  - 11.....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 45 particella n. 136 sub. 3 del Comune di Baschi (A2.2)
  - 12....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 45 particella n. 136 sub. 4 del Comune di Baschi (A2.3)
  - 13.....atto di provenienza: “Rep. n. 43514 - n. 25250 Prog., dr. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, del 10.04.2006”
  - 14....Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Baschi rilasciato il 08.01.2018.
  - 15....Repertorio fotografico Lotto Unico
- 

Orvieto, 16 gennaio 2018

L'Esperto alla stima  
CLAUDIO CRUCIANI  
.GEOMETRA.



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

Dichiarazione protocollo n. TR0007025 del 01/02/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi  
Podere Le Ruote

Scheda n. 1  
Scala 1: 200

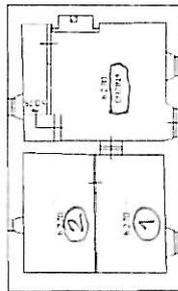
cav. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: 45  
Foglio: 45  
Particella: 135  
Subalterno:

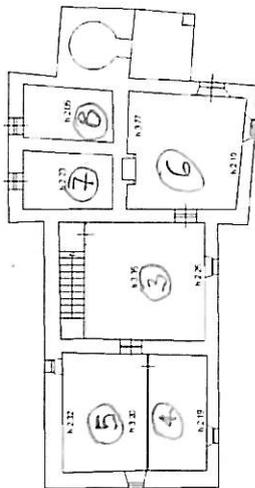
Compilata da:  
Machelli Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni

N. 851

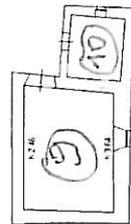
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2017 - n. T44149 - Richiedente: CRCCLD53R06G148A

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2017 - Comune di BASCHI (A.691) - < Foglio: 45 - Particella: 135 - Subalterno: 0 >  
VOCABOLO LE RUOTE SNC piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0007026 del 01/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Podere Le Ruote

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 136  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Mechelli Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri

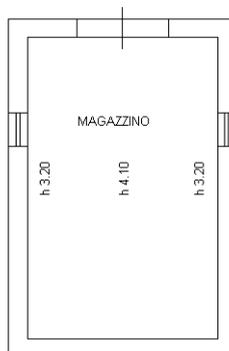
Prov. Terni

N. 851

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0007026 del 01/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Podere Le Ruote

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 136  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Mechelli Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri

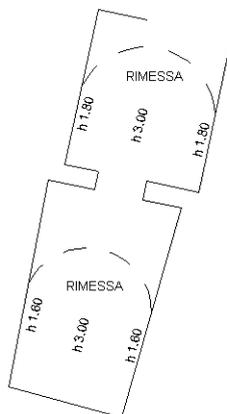
Prov. Terni

N. 851

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2017 - Comune di BASCHI (A691) - < Foglio: 45 - Particella: 136 - Subalterno: 3 >  
VOCABOLO LE RUOTE SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0007026 del 01/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Podere Le Ruote

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 136  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Mechelli Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri

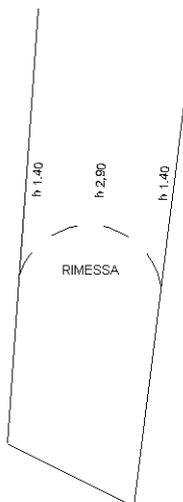
Prov. Terni

N. 851

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2017 - Comune di BASCHI (A691) - < Foglio: 45 - Particella: 136 - Subalterno: 4 >  
VOCABOLO LE RUOTE SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

A1: porzione di fabbricato urbano a destinazione abitativa con area scoperta di pertinenza (non agibile e non abitabile)



**A2.1:** porzione di fabbricato urbano a destinazione magazzino (diruto) e area scoperta di pertinenza



**A2.2:** porzione di fabbricato urbano a destinazione rimessa (n. 2 vani in grotta non agibili) e area scoperta di pertinenza



**A2.3:** porzione di fabbricato urbano a destinazione rimessa (n. 1 vano in grotta non agibile) e area scoperta di pertinenza



**B: terreni agricoli di varie qualità colturali (uliveto, bosco ceduo e pascolo, non coltivati e in stato di abbandono)**

