

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 28/11 G.E. Dott. FEDERICO BONATO**

**contro:**

\*\*\*\*\*

**promossa da:**

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Terni al n° 865, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in data 23/04/2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti chiesti dal G.E.:

- 1) descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se*

- l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
  - 7) indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
  - 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
  - 9) determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato;*
  - 10) prepari la relazione catastale per la vendita, riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione, affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura;*
  - 11) solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.*

### **PREMESSA**

Il Sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali in data 27 Aprile 2012 presso il proprio studio in Orvieto scalo piazza del Commercio, snc consultando i documenti del procedimento, dopo aver esaminato gli atti, il giorno 04.05.2012 è stata comunicata al proprietario sig. \*\*\*\*\* la data del sopralluogo, tramite l'invio di raccomandata A.R.

Il giorno 18.05.2012 alle ore 10:00 è stato possibile eseguire il sopralluogo, alla presenza continuativa del proprietario sig. \*\*\*\*\*, per gli immobili siti nel Comune di Baschi, successivamente alle ore 11:30 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile (terreno agricolo) sito nel Comune di Orvieto.

In maniera più dettagliata i sopralluoghi sono stati dettati dalla necessità di individuare lo stato dei luoghi e di fotografare gli immobili nella loro interezza, comprendendo sia l'interno che l'esterno dei fabbricati, individuando anche la presenza di strutture accessorie.

In data 30.05.2012 è stato eseguito il primo accesso agli atti riguardanti gli immobili oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi.

## **1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi, Voc. Fornace n° 110:

- 1) Foglio n. 55, Particella n. 290, Sub. 1, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza vani 8, Rendita € 929,62.
- 2) Foglio n. 55, Particella n. 600, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 18,00, Rendita € 31,61.
- 3) Foglio n. 55, Particella n. 601, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 42,00, Rendita € 73,75.

al Catasto Terreni del Comune di BASCHI:

- 1) Foglio n. 55, Particella n. 95, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 4.800, Reddito Domenicale € 13,63, Reddito Agrario € 12,39.
- 2) Foglio n. 55, Particella n. 173, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 300, Reddito Domenicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,77.
- 3) Foglio n. 55, Particella n. 175, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 160, Reddito Domenicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,41.
- 4) Foglio n. 55, Particella n. 176, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 140, Reddito Domenicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,36.
- 5) Foglio n. 55, Particella n. 179, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 3, mq 780, Reddito Domenicale € 2,82, Reddito Agrario € 2,42.
- 6) Foglio n. 55, Particella n. 180, Qualità Incolto-Prod., Classe U, mq 490, Reddito Domenicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03.

- 7) Foglio n. 55, Particella n. 289, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 270, Reddito Domenicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,70.
- 8) Foglio n. 55, Particella n. 290, Ente Urbano, Area di Corte del fabbricato, mq 1.580,00.
- 9) Foglio n. 55, Particella n. 396, Porzione AA - Qualità Oliveto, Classe 2, mq 1.000, Reddito Domenicale € 3,87, Reddito Agrario € 2,07; Porzione AB - Qualità Seminativo, Classe 4, mq 85, Reddito Domenicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,18.
- 10) Foglio n. 55, Particella n. 397, Qualità Oliveto, Classe 2, mq 3.065, Reddito Domenicale € 11,87, Reddito Agrario € 6,33.

Le unità immobiliari sopra indicate sono ricomprese nella zona urbanistica del P.R.G., adottato dal Comune di Baschi, Agricola classificata E1 ad elevata produttività e E2 di conservazione del territorio e del paesaggio agrario, il tutto sottoposto a vincolo paesaggistico ed ambientale, come meglio indicato nel dettaglio dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 05.08.2011 dall'ufficio urbanistica e beni ambientali del Comune di Baschi.

e al Catasto Terreni del Comune di ORVIETO:

- 1) Foglio n. 153, Particella n. 248, Qualità Vigneto, Classe 2, mq 2.480, Reddito Domenicale € 22,41, Reddito Agrario € 16,01.

### **ABITAZIONE (Particella n. 290 - sub. 1)**

L'abitazione, classificata villino, è ubicata nel Comune di Baschi (TR) - Voc. Fornace n°110, disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo) con annessa area di corte esterna destinata in gran parte a giardino, piazzale di sosta e manovra veicoli, percorrenze pedonali pavimentate.

Sull'area di pertinenza esterna sono state realizzate un pergolato in muratura, una piscina con fontana in muratura e una dépendance con destinazione d'uso residenziale.

**Si evidenzia che quanto realizzato ed accertato in sede di sopralluogo è difforme per destinazione e distribuzione degli spazi interni oltre a diversa posizione e dimensione delle aperture esterne, rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo Permesso di Costruire n. 18/08 del 21.04.2008 dal Comune di Baschi.**

L'intero piano terra, compresa la dépendance, è composto da tre monolocali e da un bilocale, che di fatto risultano tra loro completamente indipendenti con la possibilità di essere utilizzati in modo separato.

I tre monolocali sono costituiti ciascuno da una stanza, dove al suo interno è stato ricavato un angolo cottura (cucina separata con un tramezzo per la sola dépendance) ed un bagno, il tutto con accesso indipendente dall'esterno.

Il bilocale è composto da una sala da pranzo, un cucina e da un w.c., il tutto con doppio accesso diretto dall'esterno (frontale e sul retro) ed in posizione centrale rispetto ai tre monolocali.

L'intero piano terra ha una superficie utile complessiva di circa **mq 131,00** ed un'altezza utile interna di ml 2,80 (dépendance altezza media ml 2,85), si precisa che nel calcolo della superficie utile non è stato considerato il disimpegno (mq 7,57) tra la dépendance (ampliamento) e il fabbricato principale, in quanto allo stato attuale non risulta realizzato.

**L'intero piano Terra, compreso l'ampliamento, risulta agibile come da Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Baschi in data 21.01.2009, si nota una difformità del numero civico variato da 110 a 159.**

Per quanto attiene al piano primo si evidenziano le stesse difformità riscontrate per il piano terra rispetto al P.C. n. 18/2008.

L'accesso avviene da una terrazza ubicata sul retro, raggiungibile tramite l'utilizzo di una scala esterna in muratura posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato.

Internamente trovano collocamento n. 3 stanze principali, serviti da due bagni, il tutto della superficie utile complessiva di circa **mq 62,00** ed altezza media interna di ml 2,85, oltre ad

una terrazza di circa **mq 27,00**, **l'intero piano Primo risulta privo del Certificato di Agibilità.**

Quanto sopra rilevato e controllato nelle planimetrie e relazione tecnica allegate al P.C. n. 18/2008 del 21.04.2008, fornite in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baschi.

**Il tutto risulta censito, in modo difforme a quanto verificato in loco, al N.C.E.U. del Comune di Baschi al Foglio n. 55, Particella n. 290, Sub. 1, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza vani 8, Rendita € 929,62.**

Confina su tutti e quattro i lati con area di corte esterna e terreni agricoli della stessa proprietà.

**Al momento del sopralluogo l'intero immobile risultava ammobiliato e come verificato presso L'Agenzia delle Entrate risulta anche regolarmente occupato con contratto di affitto, scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giubbini Ferroni Carlo, Rep. 281, Racc. 189, registrato presso L'ufficio Territoriale di Orvieto al n. 427, serie 1T, il 12.05.2010 ed avente durata di 20 anni a decorrere dal 10.05.2010, detto contratto comprende anche tutti gli altri immobili (fabbricati e terreni) compresi nella procedura che di seguito verranno descritti, con la sola esclusione della particella censita al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio n. 153 part. n. 248.**

Il fabbricato originario ha subito di recente lavori (P.C. n. 18/2008) di ristrutturazione, riqualificazione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento.

Pertanto sono state realizzate ex nuovo tutte le finiture e dotazioni interne, pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti tecnologici, infissi, ecc.

Strutturalmente si presenta in buono stato di conservazione, non evidenzia visivamente alcun problema di natura statica, è stato demolito e ricostruito l'intero solaio di copertura con posa in opera di adeguata impermeabilizzazione e nuovo manto in coppi invecchiati del tipo alla romana.

Esternamente sono stati sostituiti e realizzati ex nuovo gli infissi di porte e finestre dotati di vetri termici, è stato realizzato il nuovo intonaco e sono stati forniti e posti in opera nuovi canali e discendenti in rame.

L'ampliamento è stato realizzato mediante la costruzione del nuovo corpo di fabbrica (dépendance) antistante il fabbricato originario, il tutto nel rispetto della Legge Regionale n. 11/2005.

La struttura portante è stata eseguita in muratura di Poroton rivestita esternamente con pietra locale stuccata a faccia vista.

La copertura è stata realizzata con una struttura portante in legno e laterizio e manto in analogia al fabbricato originario.

L'immobile è dotato di un'area di pertinenza esterna di mq 1.580,00, anch'essa ha subito interventi di sistemazione.

La strada di accesso privata ha inizio dalla strada Regionale n. 205 Amerina, posta a monte del fabbricato e segue un percorso in forte pendenza negativa di circa ml 70, interamente in ghiaia e delimitata ai lati da piante di ulivo e massi di pietra.

L'accesso all'area principale di corte è delimitato da una cancellata realizzata con colonne in muratura e cancello in ferro.

All'interno della corte del fabbricato sono state realizzate:

- Una pergola con colonne in muratura e travi in legno (lato sinistro del fabbricato principale), della superficie utile di circa mq 35,00, attualmente utilizzata come sala da pranzo;
- Una piscina (sul retro del fabbricato principale) delle dimensioni di ml 5,00 di larghezza e ml 10,00 di lunghezza;
- Una fontana in pietra realizzata lungo un bordo della piscina stessa;
- Marciapiedi e zone pavimentate con mattoni di cotto, muretti in pietra di delimitazione e contenimento terreno.

Sempre su area di pertinenza è stata sistemata la viabilità che circonda l'intero fabbricato e le strade interne che conducono ai magazzini, inoltre è stata eseguita la piantumazione di alberi, cespugli e prato tipici del luogo (ulivi, lecci, lavanda, ginestra, ecc.).

L'unico vano interrato e di pertinenza del fabbricato è destinato a locale tecnico piscina e serbatoi, della superficie utile complessiva di circa mq 16,00 compreso lo spazio coperto ed antistante di accesso.

### **ENTE URBANO (Particella n. 290)**

Area di corte del fabbricato sopra descritto, della superficie complessiva tra coperta e circostante il fabbricato di mq 1.580,00, destinata in gran parte a giardino, orto e area di transito e parcheggio autoveicoli.

### **MAGAZZINO (Particella n. 600)**

Il magazzino è ubicato nel Comune di Baschi (TR) - Voc. Fornace, disposto su un unico livello, ha accesso diretto dalla strada laterale di proprietà, alla quota del piano interrato del fabbricato adiacente sopra descritto.

E' realizzato con una struttura portante in muratura di tufo, dalla forma planimetrica ad L, si presenta quasi del tutto coperto da vegetazione spontanea e privo di infissi esterni.

Viene utilizzato dall'affittuario come deposito materiale ed attrezzatura di varia natura.

Suddiviso in quattro vani internamente comunicanti, di limitate dimensioni, privo di finiture e dotazioni, sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 18,00.

### **MAGAZZINO (Particella n. 601)**

Il magazzino è ubicato nel Comune di Baschi (TR) - Voc. Fornace, disposto su due livelli, ha accesso diretto dalla strada laterale di proprietà e ad una distanza di circa ml 30,00 in linea d'aria dal fabbricato principale in direzione nord-est.



Il piano fuori terra non risulta autorizzato e non censito catastalmente, viene destinato a pollaio e realizzato con elementi portanti verticali ed orizzontali di varia natura (legno, lamiera ecc.).

Il piano seminterrato corrisponde alla parte autorizzata e di vecchia costruzione, realizzato in muratura portante di tufo, viene utilizzato come magazzino per la conservazione di prodotti agricoli.

Internamente è suddiviso in due ambienti comunicanti, privo di finiture, sviluppa complessivamente una superficie utile di circa mq 42,00.

I due magazzini non hanno subito di recente alcun intervento edilizio.

I titoli abilitativi, che hanno interessato i beni oggetto del procedimento, sono stati individuati dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi e di seguito vengono elencati:

- 1) Licenza del 29.12.1972
- 2) Licenza (Pratica Edilizia n. 312/73) del 17.10.1973
- 3) Licenza (Pratica Edilizia n. 148/74) del 27.04.1974
- 4) Autorizzazione (Pratica Edilizia n. 58/82 del 06.05.1982)
- 5) Concessione Edilizia n. 115 (Pratica Edilizia n. 61/1998) del 27.12.1988
- 6) Concessione Edilizia n. 34 (Pratica Edilizia n. 45/1985) del 16.06.1996
- 7) Piano di Recupero n. 37 del 1996
- 8) Concessione Edilizia n. 127 (Pratica Edilizia n. 125/1996) del 16.07.1996
- 9) Autorizzazione (Pratica Edilizia n. 106/97).
- 10) Autorizzazione Edilizia n. 23 (Pratica Edilizia n. 308/1997) del 19.03.1998
- 11) Piano di Recupero del 1999
- 12) Concessione Edilizia n. 94 (Pratica Edilizia n. 220/1998) del 08.07.1999
- 13) Denuncia di Inizio Attività n. Prot. 4280 (Pratica Edilizia n. 276/2006) del 19.09.2006

14) Permesso di Costruire n. 9 (Pratica Edilizia n. 11/2007) del 21.02.2007

15) Permesso di Costruire n. 18 del 21.04.2008

16) Domanda per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n. 70/12, prot. n. 450 del 24.01.2012

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 18/2008 del 21.04.2008, rispetto alle verifiche in loco e alle planimetrie catastali, si può evidenziare quanto segue, rispetto alla sola abitazione (particella n. 290 – sub.1):

1) Piano Terra e Primo

Rispetto alle planimetrie allegate al P.C. n. 18/2008 e n. 9/2007 si evidenziano difformità generalizzate nella suddivisione ed utilizzazione degli spazi interni e diversa disposizione delle aperture esterne.

Rispetto a quanto dichiarato al catasto fabbricati, riguardo alla parte di fabbricato già censita, si evidenzia la diversa suddivisione ed utilizzazione degli spazi interni e la diversa disposizione delle aperture esterne.

Inoltre non risulta ancora censita la parte di ampliamento realizzata, la tamponatura dell'ex portico-pergolato (lato nord-est), oltre al nuovo pergolato in muratura realizzato sul lato sud-ovest del fabbricato principale.

**Sull'intera unità immobiliare di cui al Permesso di Costruire n. 18/2008 rilasciato dal Comune di Baschi in data 21.04.2008 è in corso un procedimento (n. 558/2011) da parte della Procura della Repubblica per costruzione realizzata in violazione dell'art. n. 31 e 44 (lettera b) D.P.R. n. 380/2001.**

**A seguito del procedimento è stata richiesta la sanatoria (pratica n. 70/2012 prot. n. 450 del 24/01/2012) delle opere difformi o realizzate in assenza di Permesso di Costruire.**

**TERRENO AGRICOLO - Comune di Baschi**  
**(Particelle n. 95-173-175-176-179-180-289-396-397)**

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Baschi (TR) – loc. Fornace, circostante l'abitazione sopra descritta e della superficie complessiva di mq 11.090,00 (ha 01 are 10 ca 90).

Il terreno ricade da P.R.G. in parte in zona agricola classificata E1 ad elevata produttività e in parte in zona E2 di conservazione del territorio e del paesaggio, il tutto è compreso all'interno del Parco Fluviale del Fiume Tevere e quindi in zona sottoposta a vicolo paesaggistico.

L'accesso al terreno avviene dalla strada sterrata privata che parte dalla strada Regionale Amerina, è la stessa che garantisce l'accessibilità al fabbricato principale.

Il terreno si presenta in pendenza per tutta la sua estensione (lunghezza media di circa ml 170,00 e larghezza media circa ml 70,00), il fabbricato (civile abitazione) risulta ubicato alla quota intermedia, mentre l'accesso dalla strada Regionale rappresenta la quota a monte (particella n. 396), la quota a valle è rappresentata dalla particella n. 180.

Risulta delimitato in gran parte a nord - ovest dal fosso denominato Gagliano, a sud-est da terreni di altre proprietà, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Regione dell'Umbria, salvo altri.

L'intero appezzamento di terreno è di poco superiore ad un ettaro, viene coltivato per circa la metà della sua estensione ad oliveto e la restante a vigneto, orto e seminativo.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava correttamente mantenuto, con adeguate e periodiche opere colturali.

**TERRENO AGRICOLO - Comune di Orvieto (Particelle n. 248)**

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Orvieto (TR) – loc. Monte Rotondo, della superficie complessiva di mq 2.480,00 (ha 00 are 24 ca 80).

Il terreno ricade da P.R.G. in zona agricola classificata E1b aree agricole di fondovalle con corsi d'acqua e boschi di ripa, il tutto è compreso all'interno del Parco Culturale e

dettagliatamente descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto in data 30.05.2012.

L'accesso al terreno avviene percorrendo per circa 500 ml una strada sterrata, confluyente con la strada provinciale dell'Aeroporto, nelle immediate vicinanze della zona commerciale “loc. Sferracavallo” di Orvieto.

Il terreno si presenta in pendenza per tutta la sua estensione, di forma trapezoidale (lunghezza media di circa ml 120,00 e larghezza media circa ml 20,00), la strada di accesso sterrata è ubicata a valle.

Risulta delimitato su tutti e quattro i lati da terreni agricoli di altra proprietà, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, salvo altri.

L'intero appezzamento di terreno viene coltivato a vigneto, composto complessivamente da n. 7 filari longitudinali, al momento del sopralluogo si evidenziano carenze nelle opere di manutenzione colturale.

All'istanza di vendita è stata allegata per tutti gli immobili la seguente documentazione:

- 1) Visura Storica per immobile.
- 2) Visure aggiornate delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e delle domande giudiziali gravanti sugli immobili.
- 3) Copia ultime Permessi di Costruire e D.I.A. che hanno interessato gli immobili oggetto del procedimento.

## **2) VERIFICHE IPOTECARIE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI**

Dalla verifica sintetica eseguita alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti e iscritti sugli immobili, censiti al Catasto Urbano del **Comune di Baschi** al foglio **n. 55**, particella **n. 290**, **sub. n. 1** e particella **n. 601** e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 55 particelle **n. 290 (Ente Urbano) – 95 – 396 e 397** le sotto elencate formalità in ordine cronologico:

- 1) VINCOLO DI DESTINAZIONE Trascritto a Terni il 22.02.1997 al n. 1420 a carico delle signore \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*a favore della Regione dell'Umbria.
- 2) PIGNORAMENTO Trascritto a Terni il 03.05.2007 al n. 3398 a carico della signora \*\*\*\*\*a favore della Banca UNICREDIT S.P.A.
- 3) IPOTECA VOLONTARIA Iscrizione del 23.06.2009 n. 1332 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.
- 4) IPOTECA LEGALE Iscrizione del 06.05.2010 n. 948 contro \*\*\*\*\*a favore di EQUITALIA UMBRIA S.P.A..
- 5) CONTRATTO DI LOCAZIONE Trascritto a Terni il 17.05.2010 n. 3752 contro \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\*.
- 6) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 09.08.2010 n. 1834 contro \*\*\*\*\*a favore di \*\*\*\*\*.
- 7) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 01.02.2011 n. 213 contro \*\*\*\*\*a favore della Banca POPOLARE DI SPOLETO.
- 8) PIGNORAMENTO Trascrizione del 31.03.2011 n. 2675 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.

Immobili censiti al Catasto Urbano del **Comune di Baschi** al foglio **n. 55**, particella **n. 600** e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 55 particelle **n. 173, 175, 176, 179, 180 e 289** le sotto elencate formalità in ordine cronologico:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA Iscrizione del 23.06.2009 n. 1332 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.
- 2) IPOTECA LEGALE Iscrizione del 06.05.2010 n. 948 contro \*\*\*\*\*a favore di EQUITALIA UMBRIA S.P.A..
- 3) CONTRATTO DI LOCAZIONE Trascritto a Terni il 17.05.2010 n. 3752 contro \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\*.

- 4) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 09.08.2010 n. 1834 contro \*\*\*\*\*a favore di \*\*\*\*\*.
- 5) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 01.02.2011 n. 213 contro \*\*\*\*\*a favore della Banca POPOLARE DI SPOLETO.
- 6) PIGNORAMENTO Trascrizione del 31.03.2011 n. 2675 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.

Immobili censiti al Catasto Terreni del **Comune di Orvieto** al foglio **n. 153**, particella **n. 248**, le sotto elencate formalità in ordine cronologico:

- 1) IPOTECA LEGALE Iscrizione del 06.05.2010 n. 948 contro \*\*\*\*\*a favore di EQUITALIA UMBRIA S.P.A..
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 09.08.2010 n. 1834 contro \*\*\*\*\*a favore di \*\*\*\*\*.
- 3) IPOTECA GIUDIZIALE Iscrizione del 01.02.2011 n. 213 contro \*\*\*\*\*a favore della Banca POPOLARE DI SPOLETO.
- 4) PIGNORAMENTO Trascrizione del 31.03.2011 n. 2675 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.
- 5) PIGNORAMENTO Trascrizione del 31.08.2011 n. 7421 contro \*\*\*\*\*a favore di CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo.

Dall'accertamento ipocatastale si è potuto verificare la corretta rispondenza delle iscrizioni e trascrizioni sui beni, già prodotti agli atti del procedimento.

**L'unica incongruenza rilevata è riferita alla erronea indicazione (rif. Pignoramento trascritto il 31.03.2011 n. 2675) di appartenenza della particella di terreno n. 248 al foglio n. 153 del Comune di Baschi, in realtà è censita, come già indicato, al Catasto Terreni al foglio n. 153 del Comune di Orvieto.**

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA E STATO DEI DIRITTI SUI BENI IMMOBILI.**

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi, Voc. Fornace:

- 1) Foglio n. 55, Particella n. 290, Sub. 1, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza vani 8, Rendita € 929,62.
- 2) Foglio n. 55, Particella n. 600, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 18,00, Rendita € 31,61.
- 3) Foglio n. 55, Particella n. 601, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 42,00, Rendita € 73,75.

al Catasto Terreni del Comune di BASCHI:

- 1) Foglio n. 55, Particella n. 95, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 4.800, Reddito Domenicale € 13,63, Reddito Agrario € 12,39.
- 2) Foglio n. 55, Particella n. 173, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 300, Reddito Domenicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,77.
- 3) Foglio n. 55, Particella n. 175, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 160, Reddito Domenicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,41.
- 4) Foglio n. 55, Particella n. 176, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 140, Reddito Domenicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,36.
- 5) Foglio n. 55, Particella n. 179, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 3, mq 780, Reddito Domenicale € 2,82, Reddito Agrario € 2,42.
- 6) Foglio n. 55, Particella n. 180, Qualità Incolto-Prod., Classe U, mq 490, Reddito Domenicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03.
- 7) Foglio n. 55, Particella n. 289, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 270, Reddito Domenicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,70.

- 8) Foglio n. 55, Particella n. 290, Ente Urbano - Area di Corte del fabbricato, mq 1.580.
- 9) Foglio n. 55, Particella n. 396, Porzione AA - Qualità Oliveto, Classe 2, mq 1.000, Reddito Domenicale € 3,87, Reddito Agrario € 2,07; Porzione AB - Qualità Seminativo, Classe 4, mq 85, Reddito Domenicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,18.
- 10) Foglio n. 55, Particella n. 397, Qualità Oliveto, Classe 2, mq 3.065, Reddito Domenicale € 11,87, Reddito Agrario € 6,33.

Le unità immobiliari sopra indicate sono ricomprese nella zona agricola del P.R.G., adottato dal Comune di Baschi, Agricola classificata E1 ad elevata produttività E2 di conservazione del territorio e del paesaggio agrario, il tutto sottoposto a vincolo paesaggistico ed ambientale, come meglio indicato nel dettaglio dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 05.08.2011 dall'ufficio urbanistica e beni ambientali del Comune di Baschi.

e al Catasto Terreni del Comune di ORVIETO:

- 1) Foglio n. 153, Particella n. 248, Qualità Vigneto, Classe 2, mq 2.480, Reddito Domenicale € 22,41, Reddito Agrario € 16,01.

## **PROVENIENZA e DIRITTI**

### **Comune di Baschi Foglio n. 55 – Fabbricato particelle n. 290/sub. 1 - 601 e Terreno particelle n. 290,95,396 e 397**

Atto pubblico di Compravendita del 05.07.2007 a rogito notaio Gianni Fragomeni di Orvieto rep. 30049/10611 , trascritto alla Conservatoria di Terni al n. 5369 il 12.07.2007 i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vendevano, al Sig. \*\*\*\*\*nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , l'intera proprietà.

Pertanto il Sig. \*\*\*\*\*risulta l'esclusivo proprietario per diritti ed oneri di 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **Comune di Baschi Foglio n. 55 – Terreno particelle n. 173,175,180 e 289**



Atto pubblico di Compravendita del 10.04.2007 a rogito notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente rep. 77289/19015, trascritto alla Conservatoria di Terni al n. 3393 il 02.05.2007 i signori \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* vendevano, a \*\*\*\*\* nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, l'intera proprietà.

Pertanto \*\*\*\*\* risulta l'esclusivo proprietario per diritti ed oneri di 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Comune di Baschi Foglio n. 55 – Fabbricato particella n. 600 e Terreno particelle n. 176 e 179**

Atto pubblico di Compravendita del 05.07.2007 a rogito notaio Gianni Fragomeni di Orvieto rep. 30049/10611 , trascritto alla Conservatoria di Terni al n. 5370 il 12.07.2007 il signor \*\*\*\*\* vendeva, al Sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, l'intera proprietà.

Pertanto il Sig. \*\*\*\*\*risulta l'esclusivo proprietario per diritti ed oneri di 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Comune di Orvieto Foglio n. 153 – Terreno particella n. 248**

Atto pubblico di Compravendita del 10.10.2005 a rogito notaio Franco Campioni di Orvieto rep. 15509/8918, trascritto alla Conservatoria di Terni al n. 7484 il 17.10.2005 i signori \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*vendevano, al Sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (in regime di separazione dei beni) e alla Sig.ra \*\*\*\*\* (nubile) nata a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\*, l'intera proprietà.

Pertanto il Sig. \*\*\*\*\*risulta comproprietario per diritti ed oneri di 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### **4) UTILIZZAZIONE PREVISTA**

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico è la seguente:

#### **Terreni ubicati nel Comune di Baschi**

- Il terreno ricade da P.R.G. in parte in zona agricola classificata E1 ad elevata produttività e in parte in zona E2 di conservazione del territorio e del paesaggio, il tutto è compreso all'interno del Parco Fluviale del Fiume Tevere e quindi in zona sottoposta a vicolo paesaggistico.

### **Terreni ubicati nel Comune di Orvieto**

- Il terreno ricade da P.R.G. in zona agricola classificata E1b aree agricole di fondovalle con corsi d'acqua e boschi di ripa, compreso all'interno del Parco Culturale.

Il tutto è dettagliatamente descritto nei Certificati di Destinazione Urbanistica, rilasciati dai rispettivi uffici Urbanistica dei comuni di Baschi e Orvieto, agli atti del procedimento.

## **5) CONFORMITA' URBANISTICA**

I titoli abilitativi, che hanno interessato i beni oggetto del procedimento, sono stati individuati dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi e di seguito vengono elencati:

- 1) Licenza del 29.12.1972
- 2) Licenza (Pratica Edilizia n. 312/73) del 17.10.1973
- 3) Licenza (Pratica Edilizia n. 148/74) del 27.04.1974
- 4) Autorizzazione (Pratica Edilizia n. 58/82 del 06.05.1982)
- 5) Concessione Edilizia n. 115 (Pratica Edilizia n. 61/1998) del 27.12.1988
- 6) Concessione Edilizia n. 34 (Pratica Edilizia n. 45/1985) del 16.06.1996
- 7) Piano di Recupero n. 37 del 1996
- 8) Concessione Edilizia n. 127 (Pratica Edilizia n. 125/1996) del 16.07.1996
- 9) Autorizzazione (Pratica Edilizia n. 106/97).
- 10) Autorizzazione Edilizia n. 23 (Pratica Edilizia n. 308/1997) del 19.03.1998
- 11) Piano di Recupero del 1999

- 12) Concessione Edilizia n. 94 (Pratica Edilizia n. 220/1998) del 08.07.1999
- 13) Denuncia di Inizio Attività n. Prot. 4280 (Pratica Edilizia n. 276/2006) del 19.09.2006
- 14) Permesso di Costruire n. 9 (Pratica Edilizia n. 11/2007) del 21.02.2007
- 15) Permesso di Costruire n. 18 del 21.04.2008
- 16) Domanda per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n. 70/12, prot. n. 450 del 24.01.2012

Dalla verifica degli elaborati progettuali, allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 18/2008 del 21.04.2008, rispetto alle verifiche in loco e alle planimetrie catastali, si può evidenziare quanto segue, riguardo la sola abitazione (particella n. 290 – sub.1):

#### **Piano Terra e Primo**

In merito ai grafici autorizzati ed allegate al P.C. n. 18/2008 e n. 9/2007 si evidenziano difformità generalizzate nella suddivisione ed utilizzazione degli spazi interni e diversa disposizione delle aperture esterne.

**Sull'intera unità immobiliare di cui al Permesso di Costruire n. 18/2008 rilasciato dal Comune di Baschi in data 21.04.2008 è in corso un procedimento (n. 558/2011) da parte della Procura della Repubblica per costruzione realizzata in violazione dell'art. n. 31 e 44 (lettera b) D.P.R. n. 380/2001.**

**A seguito del procedimento è stata richiesta la sanatoria (pratica n. 70/2011, prot. n. 450 del 24/01/2012) delle opere difformi o realizzate in assenza di Permesso di Costruire.**

**Le opere per cui è stata fatta domanda risultano sanabili, come verificato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi e quantificabili in circa € 3.000,00 per oneri, oltre alle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e aggiornamento catastale, preventivamente quantificabili in circa € 7.000,00, per una spesa complessiva di circa € 10.000,00.**

I due magazzini non hanno subito di recente alcun intervento edilizio autorizzato.

## 6) SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto del procedimento, verificata la loro conformazione, possono essere venduti in due lotti di seguito indicati:

**LOTTO n. 1** composto da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi, Voc. Fornace, **per diritti di proprietà pari a 1/1**:

**Foglio n. 55, Particella n. 290, Sub. 1**, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza vani 8, Rendita € 929,62.

**Foglio n. 55, Particella n. 600**, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 18,00, Rendita € 31,61.

**Foglio n. 55, Particella n. 601**, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 42,00, Rendita € 73,75.

al Catasto Terreni del Comune di BASCHI:

**Foglio n. 55, Particella n. 95**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 4.800, Reddito Domenicale € 13,63, Reddito Agrario € 12,39.

**Foglio n. 55, Particella n. 173**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 300, Reddito Domenicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,77.

**Foglio n. 55, Particella n. 175**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 160, Reddito Domenicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,41.

**Foglio n. 55, Particella n. 176**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 140, Reddito Domenicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,36.

**Foglio n. 55, Particella n. 179**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 3, mq 780, Reddito Domenicale € 2,82, Reddito Agrario € 2,42.

**Foglio n. 55, Particella n. 180**, Qualità Incolto-Prod., Classe U, mq 490, Reddito Domenicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03.

**Foglio n. 55, Particella n. 289**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 270, Reddito Domenicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,70.

**Foglio n. 55, Particella n. 290**, Ente Urbano - Area di Corte del fabbricato (290/sub.1).

**Foglio n. 55, Particella n. 396**, Porzione AA - Qualità Oliveto, Classe 2, mq 1.000, Reddito Domenicale € 3,87, Reddito Agrario € 2,07; Porzione AB - Qualità Seminativo, Classe 4, mq 85, Reddito Domenicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,18.

**Foglio n. 55, Particella n. 397**, Qualità Oliveto, Classe 2, mq 3.065, Reddito Domenicale € 11,87, Reddito Agrario € 6,33.

**LOTTO n. 2** composto da un terreno di seguito individuato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto, Loc. Monte Rotondo, **per diritti di proprietà pari a ½**:

**Foglio n. 153, Particella n. 248**, Qualità Vigneto, Classe 2, mq 2.480, Reddito Domenicale € 22,41, Reddito Agrario € 16,01.

## **7) CONTRATTI**

Al momento del sopralluogo gli immobili ubicati nel Comune di Baschi risultavano occupati, come da contratto di locazione ultranovennale trascritto a Terni il 17.05.2010 al n. 3752 a favore di \*\*\*\*\*, mentre la particella di terreno ubicata nel Comune di Orvieto risulta libera e nella disponibilità dell'esecutato per diritti e oneri pari a ½.

## **8) VINCOLI**

Dalla verifica eseguita, sia al Comune di Baschi che al Comune di Orvieto non risulta insistere sui beni oggetto del procedimento nessun vincolo artistico, storico, alberghiero, di

inalienabilità, di indivisibilità, diritti di superficie o servitù pubbliche, **nello specifico si fa riferimento a quanto certificato e dettagliatamente indicato nei C.D.U. rilasciati dagli uffici tecnici dei rispettivi comuni di appartenenza ed allegati agli atti del procedimento.**

## **9) VALUTAZIONE**

Gli immobili vengono valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi, le pertinenze, le sistemazioni esterne, il grado delle finiture interne ed esterne, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, le opere di completamento, oltre a quant'altro si è ritenuto opportuno considerare.

I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq utili di superficie, determinati dallo sviluppo di calcoli delle rispettive superfici, sulla scorta dei grafici reperiti ed allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 18/2008, il tutto seguito da una verifica in loco attraverso misurazioni di massima.

Pertanto nella località dove ricadono i beni immobili, a seguito di indagini conoscitive, si è potuto verificare che esistono sul mercato i valori unitari medi che prendono in considerazione sia la destinazione che l'ubicazione degli stessi.

In riferimento al solo fabbricato si ritiene di poter applicare un valore al mq utile abitabile, comprensivo dell'incidenza di tutte le pertinenze ed accessori (area di corte, piscina, pergolato e locali tecnici al piano seminterrato) di € 2.600,00 al mq per la parte dotata di certificato di agibilità (piano terra) ed € 1.800,00 al mq per la parte priva del certificato di agibilità (piano primo).

Il tutto viene di seguito indicato:

### **LOTTO n. 1**

#### **1) ABITAZIONE (Particella n. 290/sub 1)**

**Piano terra (dichiarato agibile)**  
mq 131,00 x € 2.600,00 al mq = € 340.600,00

**Piano Primo (privo del certificato di agibilità)**  
mq 71,00 x € 1.800,00 al mq = € 127.800,00

A detrarre € 10.000,00 per oneri e spese in sanatoria

**TOTALE (abitazione) € 458.400,00**

## **2) MAGAZZINI (Particelle n. 600-601 )**

**Magazzino (particella 600)**  
mq 18,00 x € 300,00 al mq = € 5.400,00

**Magazzino (particella 601)**  
mq 42,00 x € 500,00 al mq = € 21.000,00

**TOTALE (magazzini) € 26.400,00**

## **3) Terreno Agricolo**

mq 11.090,00 x € 2,20 al mq = € 24.398,00

**TOTALE LOTTO N. 1 € 509.198,00 per arrotondamento € 509.000,00**

## **LOTTO n. 2**

### **1) Terreno Agricolo**

mq 2.480,00 x € 2,50 al mq = € 6.200,00 per diritti di proprietà per ½ = € 3.100,00

**TOTALE LOTTO N. 2 € 3.100,00**

**In merito alla tassazione degli immobili si fa riferimento alla nota dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012-25084 del 28.05.2012 (allegata).**

### **Si evidenzia in particolare:**

- 1) Sull'intera unità immobiliare (particella n. 290/sub.1) di cui al Permesso di Costruire n. 18/2008 rilasciato dal Comune di Baschi in data 21.04.2008 è in corso un procedimento (n.

**558/2011) da parte della Procura della Repubblica per costruzione realizzata in violazione dell'art. n. 31 e 44 (lettera b) D.P.R. n. 380/2001.**

**A seguito del procedimento e di apposita ordinanza n. 10/12 del 14.02.2012 sono stati realizzati i lavori di rimozione, demolizione e rimessa in pristino di quanto ordinato ed ingiunto, è stata inoltre richiesta apposita sanatoria (pratica n. 70/2011, prot. n. 450 del 24/01/2012) per le opere difformi o realizzate in assenza di Permesso di Costruire, comunque sanabili come verificato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Baschi.**

**2) Tutti gli immobili, oggetto del procedimento ed ubicati nel Comune di Baschi, risultavano occupati, con contratto di locazione ultranovennale trascritto a Terni il 17.05.2010 al n. 3752.**

**3) Incongruenza rilevata è riferita alla erronea indicazione (rif. Pignoramento trascritto il 31.03.2011 n. 2675) di appartenenza della particella di terreno n. 248 al foglio n. 153 del Comune di Baschi, censita, in realtà, come già indicato, al Catasto Terreni al foglio n. 153 del Comune di Orvieto.**

---

Orvieto 20/07/2012

Il Consulente Tecnico

Allegati:

- 1) Visure e planimetrie catastali.
- 2) Grafici autorizzati P.C. n. 18/2008.
- 3) Copia atti autorizzati dal Comune di Baschi (TR).
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica terreno Comune di Orvieto.
- 5) Nota Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012-25084 del 28.05.2012.
- 6) Rilievo fotografico.
- 7) Verbale di ispezione in cantiere del 09.03.2012.



## 10) FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI

### Relazione catastale per la vendita

#### **LOTTO n° 1:**

Abitazione, classificata villino, ubicata nel Comune di Baschi (TR) - Voc. Fornace n°110, disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo) e un interrato (locale tecnico), con annessa area di corte esterna destinata in gran parte a giardino, piazzale di sosta e manovra veicoli, percorrenze pedonali.

Sull'area di pertinenza esterna sono inoltre edificati, un pergolato in muratura, una piscina con fontana in muratura e una dépendance residenziale.

L'intera abitazione risulta circoscritta da circa un ettaro (ha 01 are 10 ca 90) di terreno agricolo (vigneto, oliveto e orto) su cui sono edificati anche n. 2 magazzini.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune Baschi con i seguenti elementi:

**Foglio n. 55, Particella n. 290, Sub. 1**, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza vani 8, Rendita € 929,62.

**Foglio n. 55, Particella n. 600**, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 18,00, Rendita € 31,61.

**Foglio n. 55, Particella n. 601**, Piano S1, Categoria C/2 (magazzino), Classe 4, Consistenza mq 42,00, Rendita € 73,75.

e al Catasto Terreni del Comune di Baschi con i seguenti elementi:

**Foglio n. 55, Particella n. 95**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 4.800, Reddito Domenicale € 13,63, Reddito Agrario € 12,39.

**Foglio n. 55, Particella n. 173**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 300, Reddito Domenicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,77.

**Foglio n. 55, Particella n. 175**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 160, Reddito Domenicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,41.

**Foglio n. 55, Particella n. 176**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 140, Reddito Domenicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,36.

**Foglio n. 55, Particella n. 179**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 3, mq 780, Reddito Domenicale € 2,82, Reddito Agrario € 2,42.

**Foglio n. 55, Particella n. 180**, Qualità Incolto-Prod., Classe U, mq 490, Reddito Domenicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03.

**Foglio n. 55, Particella n. 289**, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 4, mq 270, Reddito Domenicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,70.

**Foglio n. 55, Particella n. 290**, Ente Urbano - Area di Corte del fabbricato.

**Foglio n. 55, Particella n. 396**, Porzione AA - Qualità Oliveto, Classe 2, mq 1.000, Reddito Domenicale € 3,87, Reddito Agrario € 2,07; Porzione AB - Qualità Seminativo, Classe 4, mq 85, Reddito Domenicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,18.

**Foglio n. 55, Particella n. 397**, Qualità Oliveto, Classe 2, mq 3.065, Reddito Domenicale € 11,87, Reddito Agrario € 6,33.

**Per diritti di proprietà pari a 1/1**

Confina con il fosso denominato Gagliano e terreni agricoli di altre proprietà, \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, salvo altri.

**Prezzo base d'asta € 509.000,00 ( Euro cinquecentonovemila/00)**

### **LOTTO n° 2:**

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Orvieto (TR) – loc. Monte Rotondo, di forma rettangolare e della superficie complessiva di mq 2.480,00 (ha 00 are 24 ca 80), coltivato a vigneto .

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto con i seguenti elementi:

**Foglio n. 153, Particella n. 248**, Qualità Vigneto, Classe 2, mq 2.480, Reddito Domenicale € 22,41, Reddito Agrario € 16,01.

**Per diritti di proprietà pari a ½**

Confina con terreni agricoli di altra proprietà, \*\*\*\*\*, salvo altri.

**Prezzo base d'asta € 3.100,00 ( Euro treimilacento/00)**

**TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO**

**Esecuzione Imm. n. 28/11 G.E. Dr.ssa NATALIA GIUBILEI**

**contro:**



**promossa da:**

**~~CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.~~**

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA Integrativa**

Il Sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, in qualità di CTU, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n° 865, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, ha eseguito, in data 27-11-2014 alle ore 15:00, un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento costituiti da fabbricati e terreni, già individuati in perizia al catasto del Comune di Baschi, in Voc. Fornace n° 159.

Quanto sopra in riferimento alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione datate 06-11-2014 e precisamente:

- 1) *verificare se i lavori previsti nella domanda di sanatoria sono stati effettuati e se sia possibile ottenere l'agibilità, quantificando i costi, indicando se la stessa possa essere richiesta da eventuale aggiudicatario o se l'agibilità sia propedeutica alla messa in vendita del bene;*
- 2) *dica il CTU se, alla luce dei lavori eseguiti, il prezzo di vendita del bene possa essere aumentato, tenuto conto della decurtazione dallo stesso indicato nella perizia.*

Pertanto in sede di sopralluogo, alla presenza continuativa del Custode e del Proprietario, si è potuto accertare che non è stata eseguita alcuna lavorazione o opera di completamento rispetto a quanto già in precedenza visionato, di fatto è stato soltanto concesso dal Comune di Baschi il Permesso di Costruire - Sanatoria n. 52 del 10-12-2012, la cui domanda presentata in data 24-01-2012, era già stata indicata in relazione.

Sono state quantificate e versate le indennità, oblazioni, e diritti per l'importo totale di € 3.060,00, ma non risulta mai presentato alcun progetto di completamento delle opere previste, in quanto i titoli precedenti risultano ormai scaduti nei termini, il tutto chiaramente indicato e descritto nel Permesso di Costruire e confermato da una verifica eseguita in data 04-12-2014 presso l'ufficio



tecnico del Comune di Baschi e lo studio del [REDACTED] progettista e direttore dei lavori.

Pertanto allo stato attuale non può essere depositata alcuna istanza di agibilità, la stessa comunque può essere demandata all'eventuale aggiudicatario, che dovrà presentare un adeguato progetto delle opere mancanti e/o di variante, considerando le possibili diverse esigenze dello stesso, successivamente il tutto dovrà essere autorizzato, conformemente realizzato e correttamente accatastato, facendo particolare attenzione alle prescrizioni e a quanto indicato ai punti 4 e 5 del P. di C..

Alla luce di quanto sopra il valore dell'immobile può subire soltanto un aumento limitato all'importo di € 3.060,00, corrispondente al valore delle oblazioni e dei diritti che risultano già versati dal Proprietario.

Si precisa che il valore degli immobili è stato determinato considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni stimati in cui si trovavano e continuano a trovarsi attualmente, ossia con le opere non ultimate, mentre i relativi oneri (spese tecniche) e le spese per la sanatoria (oblazioni e diritti), sono state quantificate in € 10.000,00, di cui oggi risultano già versate € 3.060,00.

Il tutto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

---

Orvieto 30/12/2014

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuliano Burattino

Allegati:

- 1) copia del Permesso di Costruire – sanatoria n. 52 del 10.12.2012;
- 2) copia dei grafici stato attuale di sanatoria.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 28/11 G.E. dott. FEDERICO BONATO**

**contro:**

**promossa da:**

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

**RILIEVO**

**FOTOGRAFICO**

1) Fabbricato accesso principale



2) Fabbricato lato ingresso





3) Abitazione lato posteriore





4) Particolare piscina e tettoia in muratura



5) Particolare fontana in muratura e giardino





6) Particolare piscina e fontana vista dal piano primo dell'abitazione



7) Abitazione lato giardino





8) Angolo cottura e sala da pranzo - piano terra



9) Angolo cottura Dépendance



10) Camera da letto Dépendance





11) Stanza piano primo Abitazione principale



12) Magazzino particella n. 600





13) Magazzino particella n.601



14) Terreno agricolo a valle del fabbricato (oliveto)





15) Terreno agricolo a valle del fabbricato (vigneto)



16) Terreno agricolo a monte del fabbricato (oliveto e strada sterrata d'accesso)





17) Oliveto e giardino a monte del fabbricato.





18) Vigneto particella n. 248 - loc. Monterotondo - Comune di Orvieto



Orvieto 20/07/2012

Il Consulente Tecnico