
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: .

N° Gen. Rep. **08/2017**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
13-10-2017

Giudice delle **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario:**avv. Marco Tamburini**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 001

Tecnico incaricato: **Arch. Simonetta Brusca**
Codice fiscale: BRSSNT70D60L117Q
Partita IVA: 01307120558
Telefono:347/6326043
Email: simonetta.brusca@gmail.com
Pec: simonetta.brusca1@archiworldpec.it

Beni in **Orvieto (Terni)**

Loc. La Badia

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/2 di . - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: . - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni
pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei
beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 233, particella 177, subalterno 2, indirizzo: Orvieto (Tr), Loc La Badia, piano
Terra e Primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 135 mq, rendita €161,13.
Confini: stessa proprietà.

Identificativo corpo: B.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei
beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 233, particella 177, subalterno 3, indirizzo: Orvieto (Tr), Loc La Badia, piano
Terra e Primo, categoria C/2, classe 9, consistenza 84 mq, rendita € 99,78.
Confini: stessa proprietà.

Identificativo corpo: C.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.3 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei
beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 233, particella 220, indirizzo: Orvieto (Tr), Loc La Badia, piano Terra,
categoria unità collabenti.
Confini: stessa proprietà.

Identificativo corpo: D.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.4 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 2, qualità classe: vigneto, superficie: 5500 mq (55 are),
reddito dominicale: € 73,85, agrario: € 39,77.

Identificativo corpo: E.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.5 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 3, qualità classe: vigneto, superficie: 6110 mq (61 are e 10
ca), reddito dominicale: € 82,04, agrario: € 44,18.

Identificativo corpo: F.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.6 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 233, particella 10, qualità classe: vigneto, superficie: 3560 mq (35 are e 60 ca), reddito dominicale: € 47,80 agrario: € 25,74.
Confini: Strada Comunale Canale Monteporzano, stessa proprietà.

Identificativo corpo: G.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.7 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni:

foglio 233, particella 11, qualità classe: vigneto, superficie: 8230 mq (82 are e 30 ca), reddito dominicale: € 110,51, agrario: € 59,51.
Confini: Strada Comunale Canale Monteporzano, stessa proprietà.

Identificativo corpo: H.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.8 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni:

foglio 233, particella 12, qualità classe: seminativo, superficie: 2730 mq (27 are e 30 ca), reddito dominicale: € 10,57, agrario: € 9,16.
Confini: stessa proprietà.

Identificativo corpo: I.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.9 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni:

foglio 233, particella 14, qualità classe: seminativo, superficie: 1090 mq (10 are e 90 ca), reddito dominicale: € 3,10, agrario: € 2,53.

Identificativo corpo: L.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.10 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni:

foglio 233, particella 196, qualità classe: bosco misto, superficie: 720 mq (07 are e 20 ca), reddito dominicale: € 0,93, agrario: € 0,15.

Identificativo corpo: M.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.11 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei
beni pro indiviso con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei
beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 233, particella 198, qualità classe: vigneto, superficie: 820 mq (08 are e 20 ca), reddito dominicale: € 11,01, agrario: € 5,93.

Identificativo corpo: N.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.12 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni pro indiviso con Carolina Maria Witteveen.

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni pro indiviso con

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 199, qualità classe: vigneto, superficie: 2400 mq (24 are), reddito dominicale: € 32,23, agrario: € 17,35.

Identificativo corpo: O.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.13 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni pro indiviso con

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni pro indiviso con

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 200, qualità classe: vigneto, superficie: 170 mq (01 are e 70 ca), reddito dominicale: € 2,28, agrario: € 1,23.

Confini: Strada Comunale Canale Monteporzano, stessa proprietà.

Identificativo corpo: P.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.14 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni pro indiviso con

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 201, qualità classe: vigneto, superficie: 16720 mq (1 ha 67 are e 20 ca), reddito dominicale: € 224,51, agrario: € 120,89.

Confini: Strada Comunale Canale Monteporzano, stessa proprietà.

Identificativo corpo: Q.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Loc. La Badia.

1.15 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni pro indiviso con .

1/2 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni pro indiviso con .

Identificato al catasto Terreni :

foglio 233, particella 202, qualità classe: seminativo, superficie: 1270 mq (12 are e 70 ca), reddito dominicale: € 3,16, agrario: € 2,95.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola.

Area urbanistica: ambito territoriale rurale, traffico locale, parcheggi nulli.

Importanti centri limitrofi: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria (con eccezione delle strade comunali per l'accesso al fondo) e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: si trova a circa 6 Km dalla città di Orvieto (Tr).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (fabbricato principale) e corpo B (magazzino), corpo C (unità collabente)

Il giorno del sopralluogo, avvenuto in data 08/05/2017 l'immobile era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna

4.1.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.1.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.1.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.1.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DIVISIONE.

(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico della particella 26 da cui è derivata la 177- corpi A e B)

- trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3413, Registro Generale 4878, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 9792 del 17/05/2001

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.1.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

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

4.2.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.2.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.2.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.2.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.2.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna

Nota: Alla data del 27/04/2017, data in cui ho reperito le iscrizioni in conservatoria, non risultava nessun pignoramento a carico di questa particella, nell'elenco sintetico delle formalità. Di questa mancanza, in data 07/07/2017 ho avvertito il custode e l'avvocato della parte promotrice l'esecuzione immobiliare.

4.2.2.3 *Altre trascrizioni:*

-trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873 Registro Generale 10656 Pubblico Ufficiale Campioni Franco Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008
Atto tra vivi – Compravendita.

4.2.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo: C

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

4.3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.3.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.3.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.3.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.
Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.
Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.
Atto tra vivi – DIVISIONE.

- trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3413, Registro Generale 4878, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 9792 del 17/05/2001
Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/1 1559 del 08/08/2008
Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: D, E, F, G, H, I.

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

4.4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.4.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DIVISIONE.

(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico delle particelle 5 e 28 da cui sono derivate la 196, 198, e 202- corpi L, M e Q)

- trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3413, Registro Generale 4878, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 9792 del 17/05/2001

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: L, M, Q.

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

4.5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.5.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 08 / 2017

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Marco Tamburini

Perito: arch. Simonetta Brusca

Nessuna

4.5.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.5.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.5.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DIVISIONE.

(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico delle particelle 5 e 28 da cui è derivata la 199- corpo N)

- trascrizione del 29/07/2002 – Registro Particolare 5524, Registro Generale 7840, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 10921 del 12/07/2002

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo: N.

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

4.6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3414, Registro Generale 4879, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, repertorio 9792 del 17/05/2001.

Atto tra Vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso

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

4.6.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.6.2.2 Pignoramenti:

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.6.2.3 Altre trascrizioni:

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DIVISIONE.

(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico delle particelle 5 e 28 da cui è derivata la 200- corpo O)

- trascrizione del 29/07/2002 – Registro Particolare 5524, Registro Generale 7840, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 10921 del 12/07/2002

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/1 1559 del 08/08/2008

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo: O.

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

4.7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.7.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.7.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3414, Registro Generale 4879, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, repertorio 9792 del 17/05/2001.
Atto tra Vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso

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

4.7.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.7.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.7.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.
Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.7.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.
Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.
Atto tra vivi – DIVISIONE.
(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico delle particelle 5 e 28 da cui è derivata la 201- corpo P)

- trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3413, Registro Generale 4878, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 9792 del 17/05/2001
Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008
Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.7.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo: P.

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

4.8.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.8.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.8.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.8.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.8.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.8.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

4.8.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione del 09/02/2017 – Registro Particolare 929, Registro Generale 1444.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni, repertorio 4016 del 22/12/2016.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.8.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1712, Registro Generale 2174. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA.

- trascrizione del 12/03/1996 – Registro Particolare 1713, Registro Generale 2175. Pubblico ufficiale: Pongelli Franco, repertorio 150542 del 13/02/1996.

Atto tra vivi – DIVISIONE.

(le due trascrizioni sopra riportate sono trascritte a carico delle particelle 5 e 28 da cui è derivata la 202- corpo Q)

- trascrizione del 04/06/2001 – Registro Particolare 3413, Registro Generale 4878, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 9792 del 17/05/2001

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

- trascrizione del 08/09/2008 – Registro Particolare 6873, Registro Generale 10656, Pubblico Ufficiale Campioni Franco, Repertorio 18942/11559 del 08/08/2008

Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

4.8.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 08 / 2017

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Marco Tamburini

Perito: arch. Simonetta Brusca

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo: Q.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 0.00
Spese medie annue: € 0,00
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Certificato energetico: non presente. La classe energetica presunta è G.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 17/05/2001 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2001 protocollo n. 69740 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n. 9792 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 3413.1/2001).

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996 al 17/05/2001,

, proprietà
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/02/1996 Voltura in atti dal 06/06/1996 Repertorio n.: 150542 Rogante: Pongelli Franco Sede: Orvieto Registrazione: UR Sede: Orvieto n.: 178 del 04/03/1996 (n. 806.3/1996)

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

6.2

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008 in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 10/05/2007 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Costituzione del 10/05/2007 protocollo n. TR0095998 in atti dal 10/05/2007 Registrazione COSTITUZIONE (n. 842.1/2007).

Dati precedenti relativi al corpo: C

6.3

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)

Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 17/05/2001 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2

, proprietà 1/2

Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2001 protocollo n. 69740 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n. 9792 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 3413.1/2001).

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996, al 17/05/2001

, proprietà

Istrumento (Atto Pubblico) del 13/02/1996 Voltura in atti dal 06/06/1996 Repertorio n. 150542 Rogante Pongelli Franco Sede: Orvieto Registrazione UR sede: Orvieto n: 178 del 04/03/1996 (n. 806.3/1996)

Dati precedenti relativi ai corpi: D, E, F, G, H, I.

6.4

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)

Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 17/05/2001 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2

, proprietà 1/2

Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2001 protocollo n. 69740 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n. 9792 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 3413.1/2001).

Titolare/Proprietario: dal 07/04/2001, al 17/05/2001

, proprietà

Frazionamento del 07/04/2001 protocollo n. 33071 in atti dal 07/04/2001 Registrazione: (n. 654.1/2001)

La particella deriva dal frazionamento della particella 5 e 28 foglio 233, alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996, al 07/04/2001

, proprietà

Istrumento (Atto Pubblico) del 13/02/1996 Voltura in atti dal 06/06/1996 Repertorio n. 150542 Rogante Pongelli Franco Sede: Orvieto Registrazione UR sede: Orvieto n: 178 del 04/03/1996 (n. 806.3/1996)

Dati precedenti relativi ai corpi: L, M, N.

6.5

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 12/07/2002 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Istrumento (Atto Pubblico) del 12/07/2002 protocollo n. 00069797 Voltura in atti dal 24/08/2002 Repertorio n. 10921 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: UR Sede: Orvieto n. 449 del 29/07/2002 Compravendita (n. 6413.1/2002).

Titolare/Proprietario: dal 12/07/2002 al 12/07/2002,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Istrumento (Atto Pubblico) del 12/07/2002 protocollo n. 69797 Trascrizione in atti dal 12/08/2002 Repertorio n. 10921 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 5524.1/2002).

Titolare/Proprietario: dal 07/04/2001, al 12/07/2002

, proprietà
Frazionamento del 07/04/2001 protocollo n. 33071 in atti dal 07/04/2001 Registrazione: (n. 654.1/2001)

La particella deriva dal frazionamento della particella 178 foglio 233, alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996, al 07/04/2001

, proprietà
Frazionamento del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 Registrazione: (n. 2279.1/1999)

Dati precedenti relativi al corpo: O.

6.6

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 17/05/2001 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2001 protocollo n. 69740 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n. 9792 Rogante Campioni Franco di Orvieto Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 3413.1/2001).

Titolare/Proprietario: dal 07/04/2001, al 17/05/2001

, proprietà
Frazionamento del 07/04/2001 protocollo n. 33071 in atti dal 07/04/2001
Registrazione: (n. 654.1/2001)

La particella deriva dal frazionamento della particella 178 foglio 233, alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Titolare/Proprietario: dal 17/12/1999, al 07/04/2001

, proprietà
Frazionamento del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 Registrazione: (n. 2279.1/1999)

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996, al 17/12/1999

, proprietà
Istrumento (Atto Pubblico) del 13/02/1996 Voltura in atti dal 06/06/1996 Repertorio n. 150542 Rogante Pongelli Franco Sede: Orvieto Registrazione UR sede: Orvieto n: 178 del 04/03/1996 (n. 806.3/1996)

Dati precedenti relativi al corpo: P.

6.7

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2008 - attuale,

, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
, proprietà ½ (in regime di comunione dei beni pro indiviso con)
Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco di Orvieto in data 08/08/2008, in atti dal 08/09/2008, Rep. n. 18942, (n. 6873.1/2008).

Titolare/Proprietario: dal 17/05/2001 al 08/08/2008,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2
Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2001 protocollo n. 69740 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n. 9792 Rogante Campioni Franco di Orvieto
Registrazione: sede COMPRAVENDITA (n. 3413.1/2001).

Titolare/Proprietario: dal 07/04/2001, al 17/05/2001

, proprietà
Frazionamento del 07/04/2001 protocollo n. 33071 in atti dal 07/04/2001
Registrazione: (n. 654.1/2001)

La particella deriva dal frazionamento della particella 180 foglio 233, alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Titolare/Proprietario: dal 17/12/1999, al 07/04/2001

, proprietà
Frazionamento del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 Registrazione: (n. 2279.2/1999)

La particella 180 è a sua volta variata dalla part. 29, foglio 233, alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1996, al 17/12/1999

, proprietà
Istrumento (Atto Pubblico) del 13/02/1996 Voltura in atti dal 06/06/1996 Repertorio n. 150542 Rogante Pongelli Franco Sede: Orvieto Registrazione UR sede: Orvieto n: 178 del 04/03/1996 (n. 806.3/1996)

Dati precedenti relativi al corpo: Q.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Arch. Simonetta Brusca dichiara che da indagini esperite presso l'archivio del Comune di Orvieto (TR), i fabbricati non risultano oggetto di nessuna pratica edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C.

7.1.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato principale, (foglio 233, part. 177, sub. 2), non presenta irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.1.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato, dalle misurazioni prese e dal confronto con le planimetrie catastali non si riscontrano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi al corpo A

7.2.1 Conformità edilizia:

L'annesso agricolo, adiacente il fabbricato principale, (foglio 233, part. 177, sub. 3), non presenta irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate in data 08/05/2017 non ho riscontrato irregolarità rispetto alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi al corpo B

7.3.1 Conformità edilizia:

L'annesso agricolo, (foglio 233, part. 220), non presenta irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.3.2 Conformità catastale:

Il fabbricato si presenta come rudere, correttamente accatastato come unità collabente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi al corpo C

7.4.2 Conformità catastale:

I terreni delle particelle 2, 3, 10, 11, 198, 199, 200, 201, foglio 233, sono accatastati come 'vigneto'. In realtà, dal sopralluogo effettuato, ho potuto verificare che si presentano come 'seminativo'.

Regolarizzabile mediante: voltura colturale.

DOCTE: tributi 0 €

DOCTE: parcella 100,00 € a parcella – tot: 900,00 €

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi al corpo D, E, F, G, M, N, O, P.

7.5.2 Conformità catastale:

I terreni delle particelle 12, 14, 196, 202, foglio 233, non presentano irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi al corpo H, I, L, Q.

Descrizione: fabbricato principale (corpo A)

Il fabbricato principale, situato in Loc. La Badia, nel comune di Orvieto; identificativi catastali: foglio 233, part. 177, sub. 2, è un casale in pietra, non intonacato, su due livelli, con pianta quadrata e non si presenta in buono stato di conservazione.

Il piano terra è composto da quattro locali, di cui tre con accesso indipendente, direttamente dalla corte. Uno di questi, con accesso ad un secondo locale, in passato aveva avuto funzioni di cantina-magazzino, la pavimentazione è in terra e pietra, i muri non sono intonacati. Sono presenti piccole aperture verso l'esterno con vecchi infissi di legno in cattivo stato di conservazione. Non ho potuto ispezionare il terzo piccolo locale poiché l'accesso risultava ostruito dalla folta vegetazione cresciuta a ridosso e nelle vicinanze della porta d'ingresso. Il quarto locale, anch'esso con ingresso indipendente dalla corte, è un ambiente ad uso cucina, con un lavandino, ma senza acqua corrente e un ampio camino. Da questo ambiente si accede tramite una scala al piano superiore dove si trovano

quattro vani, presumibilmente camere da letto. Il solaio del piano primo, è in travi di legno e piastrelle, il solaio di copertura è in travi di legno, piastrelle e coppi. Sia il solaio del piano primo che quello di copertura sono grossolanamente puntellati per impedirne il crollo, a causa delle cattive condizioni in cui versano. Questa azione di puntellatura, poiché non condotta in maniera sistematica e meticolosa, non garantisce la fruibilità in sicurezza del fabbricato, sia al piano terra che al piano primo. Gli infissi, di fattura vecchia, in legno e vetro, non sono presenti in tutte le aperture. La pavimentazione degli ambienti domestici è in piastrelle di cotto, a volte disconnesse e le pareti si presentano intonacate.

Il casale è totalmente privo di qualsiasi tipo di impiantistica (elettrica, idrica, termico-sanitaria).

Dalle indagini condotte presso il comune di Orvieto, il casale risulta censito tra i beni culturali, come 'Casale di accertata storicità', questo perché è presente nelle tavole del Catasto Gregoriano, quindi di fattura precedente al 1835. Da questa accertata storicità, deriva la prescrizione che eventuali ampliamenti dovranno essere effettuati non in aderenza, ma in parti separate al casale originale (vedi scheda allegata).

Superficie calpestabile complessiva (corpo A) di circa mq. 137,00.

Descrizione: annesso agricolo (**corpo B**)

Nella stessa area di corte del casale, sorge un fabbricato in pietra, con angolari in tufo, privo di intonaco, di fattura più recente del casale, ad uso di annesso agricolo. Identificativi catastali: catasto fabbricati comune di Orvieto, foglio 233, part.lla 177, sub. 3.

Il piano terra è composto da un locale di pianta rettangolare, con un abbeveratoio-mangiatoia in pietra, che corre lungo tutto il lato lungo, opposto al lato dell'ingresso. Le pareti erano originariamente intonacate, anche se ora l'intonaco è per gran parte distaccato. Il pavimento è ricoperto da elementi in cotto posti a spina di pesce. Il solaio è costituito da putrelle in ferro, elementi in laterizio e intonaco, anche se in molti punti l'intonaco e gli elementi in laterizio sono crollati, lasciando scoperte le putrelle di ferro. Il piano superiore di questo locale è costituito da un ambiente chiuso su tre lati, coperto da un tetto a una falda in travi di legno, travicelli e coppi, il cui colmo corrisponde al lato aperto, probabilmente utilizzato come fienile. L'accesso al piano superiore avveniva probabilmente con una scala provvisoria appoggiata al solaio nel lato aperto, in quanto non ci sono scale in muratura.

In adiacenza, nel lato destro, c'è una tettoia in travi di legno, travicelli e coppi che copre un ambiente chiuso su tre lati e nel lato sinistro, sempre in adiacenza, c'è un forno in muratura coperto da una tettoia in lamiera ondulata e travi di legno.

L'annesso agricolo è totalmente privo di qualsiasi tipo di impiantistica (elettrica, idrica, termico-sanitaria).

Superficie calpestabile complessiva (corpo B) di circa mq 94,00.

Descrizione: fabbricato rurale - unità collabente (**corpo C**)

All'interno della proprietà, ad una distanza di circa 60 m dal fabbricato principale, sorge un casale in pietra, con caratteristiche di rudere, identificato al catasto fabbricati del comune di Orvieto al foglio 233, part.lla 220. Tra la folta vegetazione che lo circonda e una fitta edera che ne nasconde il tetto, o quello che ne rimane, si riesce a distinguere che è composto da due livelli, piano terra e piano primo. Mi è stato impossibile accedervi, in quanto l'ingresso è parzialmente ostruito dalla terra e si trova ad un livello inferiore del piano di campagna del resto

della proprietà.

Si riesce comunque a fare una stima delle dimensioni e a valutare una superficie complessiva di circa mq 48,00.

Descrizione: terreno (**corpi D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q**)

Il terreno che circonda il fabbricato principale e i relativi annessi si trova in un'area di pregio. Distinto al catasto terreni del comune di Orvieto: foglio 233, part.Illa 2 (corpo D), part.Illa 3 (corpo E), part.Illa 10 (corpo F), part.Illa 11 (corpo G), part.Illa 12 (corpo H), part.Illa 14 (corpo I), part.Illa 196 (corpo L), part.Illa 198 (corpo M), part.Illa 199 (corpo N), part.Illa 200 (corpo O), part.Illa 201 (corpo P), part.Illa 202 (corpo Q). Il terreno gode di un'ottima accessibilità in quanto confinante per una buona parte con la Strada Comunale Canale – Monteporzano. Il terreno ha una forma regolare, è pianeggiante e completamente assolato, dedicato a seminativo. Il giorno del sopralluogo si presentava recentemente dissodato.

In ogni suo punto si gode di un panorama sicuramente non consueto, a nord si scopre la rupe di Orvieto e le guglie del Duomo, e a nord-est si distingue chiaramente la Fortezza dell'Albornoz che dalla rupe di Orvieto sovrasta la valle del Paglia.

Superficie complessiva del terreno: circa mq 49320,00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale vigente del Comune di Orvieto, l'area in esame è identificata in generale: "Zona E3- Aree agricole del tavolato vulcanico a prevalente indirizzo di conservazione paesistica" e in particolare nella sotto-zona "E3b: Aree agricole del tavolato vulcanico a colture specializzate.

Indirizzi per le aree agricole ad indirizzo produttivo specializzato con incentivo per la conservazione dei caratteri paesistici che interessano le seguenti unità di paesaggio del PRG.S: 4Tv3A, 4Tv3C.

Destinazioni d'uso consentite: Du.D1, Du.D2. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con caratteri architettonici rurali tipici da salvaguardare, è ammessa la funzione ricettiva limitata alla funzione Du.E3.

- Du. D - Funzioni Agricole:
 - 1 - produttive stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; impianti per attività florovivaistiche; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola.
 - 2 - abitative residenza agricola e non, agriturismo, residenze d'epoca, strutture ricettive a gestione non imprenditoriale ristorazione e piccole attività artigianali non rumorose né inquinanti, piccole palestre.
- Du. E - Funzioni Ricettive
 - 3 - Esercizi extralberghieri country-houses, residenze di campagna, case e appartamenti di campagna, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, ostelli per la gioventù, kinderheimer, centri di vacanza per ragazzi; rifugi escursionistici.

Il casolare è stato censito tra gli '**Edifici Sparsi costituenti immobili di interesse storico, architettonico e culturale** (art. 33 comma 5 L.R. 11/2005 e successive modifiche ed integrazioni)' al numero 125C. La scheda di tale censimento si rimette in allegato alla presente relazione. Le modalità di trattamento di tali casali vengono stabilite dall'art. 40 delle NTA-S del Comune di Orvieto che riporto di seguito:

Art. 40 – Edifici Sparsi costituenti immobili di interesse storico, architettonico e culturale (art. 33 comma 5 L.R. 11/2005 e successive modifiche ed integrazioni)

- 1. Il PRG.S individua gli edifici costituenti immobili di interesse storico, architettonico e culturale, ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/2005.
- 2. Negli elaborati del PRG.S, i beni di cui al comma precedente sono suddivisi in: Beni Storici, Casolari e Mulini.
- 3. Per i Beni Storici individuati negli elaborati di piano e descritti nelle relative schede della Relazione sui beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, per una fascia lineare di 50 m o nel caso di bene puntuale, avente raggio di 50 m, ogni trasformazione fisica che comporti scavi, è subordinata all'esecuzione a carico e spese del promotore di sondaggi preliminari, di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali. Ciò in quanto tale area è da considerarsi a "generica potenzialità" di ritrovamento di materiali storico archeologico. Per i beni storici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del bene. Non sono ammessi ampliamenti.
- 4. Per i Casolari e i mulini la cui destinazione residenziale deve essere verificata e/o dimostrata in sede di rilascio del titolo abilitativo, edifici isolati di interesse storico, architettonico, culturale e/o tipologico, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del bene. Sono ammessi ampliamenti per una superficie non superiore a 100 mq.. L'ampliamento, può essere effettuato con le modalità previste nelle singole schede. (Nel nostro caso nella scheda è previsto un ampliamento 'per parti separate' n.d.r.)

Da 'Norme di Attuazione – PRG Parte Strutturale' del comune di Orvieto

1. Le zone E sono differenziate in sottozone direttamente dal PRG.S in quanto aventi carattere strutturale;

2. nelle zone E ad esclusione della zona E5, è ammessa:

- nelle immediate vicinanze degli edifici, la realizzazione di piccoli spazi per il gioco realizzati tramite semplici sistemazioni superficiali. E' vietata qualunque forma di illuminazione e recinzione;
- la realizzazione di piccoli impianti sportivi esclusivamente a servizio delle attività ricettive o agrituristiche che non comportano nuova volumetria. La loro realizzazione, al fine di garantire un idoneo inserimento, è subordinata alla presentazione di un piano di inserimento paesaggistico ai sensi dell'art. 99 comma 2 delle NTA.S., E' prescritto l'utilizzo di materiali naturali per il sottofondo. Al fine di limitare l'inquinamento luminoso è vietato ogni forma di illuminazione, inoltre, eventuali recinzioni devono essere costruite con materiali vegetazionali.

La realizzazione delle piscine è esclusa dal presente comma, in quanto per le stesse trova applicazione unicamente quanto disposto dall'art. 104 comma 7 "Recupero del patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione", delle NTA.S.

- 3. L'attuazione degli orti urbani è subordinata all'approvazione da parte della C.C. di un "Progetto Guida" di iniziativa pubblica, esteso all'intera zona urbanistica che stabilisca le linee essenziali di intervento e fornisca specifiche indicazioni in ordine:
 - assetto generale della zona;
 - organizzazione dei percorsi;
 - tipologie edilizie e materiali da utilizzare per la costruzione dei ricoveri.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 08 / 2017

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Marco Tamburini

Perito: arch. Simonetta Brusca

- 4 Nell'art. 115 "E5 Aree agricole a prevalente indirizzo di salvaguardia dei caratteri paesistici degli insediamenti storici" delle NTA.S è specificato in quale sotto zone è ammesso realizzare nuovi edifici ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. 11/2005 . In generale quando nel "TITOLO VI - Disciplina urbanistica e paesistica per il governo dell'Ambito Territoriale Rurale", si fa riferimento a nuovi edifici" e/o nuove costruzioni", si intende quelli da realizzare ai sensi dell'art. 34 "Realizzazione di nuovi edifici" della L.R. 11/2005.

Da 'Norme di Attuazione – PRG Parte Operativa' del comune di Orvieto

Dati precedenti relativi ai corpi A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q .

Corpi A , B e C

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
CORPO A	Sup. reale netta	137,00	1,00	137,00
			<u>TOTALE</u>	<u>137,00</u>
CORPO B	Sup. reale netta	94,00	1,00	94,00
CORPO C	Sup. reale netta	48,00	1,00	48,00
			<u>TOTALE</u>	<u>142,00</u>

Corpi D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Terreno agricolo	Sup. reale netta	49320,00	1,00	49320,00
			<u>TOTALE</u>	<u>49320,00</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 08 / 2017

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Marco Tamburini

Perito: arch. Simonetta Brusca

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento, costituiti da un casolare di due piani (terra e primo), un annesso agricolo nelle immediate vicinanze, un fabbricato-rudere anch'esso su due livelli e il terreno agricolo che circonda questi immobili, nella campagna orvietana.

Sono distinti al catasto fabbricati del comune di Orvieto al foglio 233, part.IIIa 177 sub 2 (corpo A), sub 3 (corpo B), part.IIIa 220 (corpo C); al catasto terreni del comune di Orvieto: foglio 233, part.IIIa 2 (corpo D), part.IIIa 3 (corpo E), part.IIIa 10 (corpo F), part.IIIa 11 (corpo G), part.IIIa 12 (corpo H), part.IIIa 14 (corpo I), part.IIIa 196 (corpo L), part.IIIa 198 (corpo M), part.IIIa 199 (corpo N), part.IIIa 200 (corpo O), part.IIIa 201 (corpo P), part.IIIa 202 (corpo Q).

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per la valutazione dei beni ho adottato il criterio di stima per comparazione per parametri tecnici e confronto diretto. Tale criterio si incentra sulla comparazione tra i beni oggetto di stima e altri con caratteristiche analoghe intrinseche ed estrinseche, tenendo ben conto delle differenze esistenti tra i beni confrontati. Inoltre si è tenuto conto dell'ubicazione, del tipo di costruzione, dello stato di conservazione, del grado di finiture.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare, secondo trimestre 2017 della Camera di Commercio di Perugia, l'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre del 2016, il 'Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli' della Provincia di Terni (Listino 2017 – rilevazione anno 2016) ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene e del valore del terreno agricolo compreso nella stima.

Dalle interviste effettuate ai titolari delle agenzie immobiliari contattate è anche emerso che il valore di mercato dei casali rurali del circondario è sceso, negli ultimi dieci anni di un buon 30%, a causa della crisi generale e del settore immobiliare in particolare.

Per quanto sopra, il parametro economico per il casale rurale è individuato in €/mq 770,00 (diconsi euro settecentosettanta/00).

Il dato tiene conto della superficie commerciale, al lordo dei muri, mentre la presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 770,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore da prendere in considerazione diventa quindi **924,00 €/mq**, (novecentoventiquattro,00).

La stima ha già tenuto conto delle condizioni non buone in cui si presenta l'immobile, non ritengo pertanto necessario applicare percentuali al ribasso.

Il parametro economico per l'annesso agricolo ed il fabbricato-rudere viene invece stabilito di 630,00 €/mq (diconsi € seicentotrenta,00). Il dato tiene conto della superficie commerciale, al lordo dei muri, mentre la presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 630,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore da prendere in considerazione diventa quindi 756,00 €/mq, arrotondato a **750,00 €/mq** (settecentocinquanta,00).

Sempre per quanto già premesso, il valore del terreno viene stabilito in **15,40 €/ha**.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito dall'unità abitativa, un fabbricato-rudere, un annesso agricolo e terreno agricolo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Orvieto (Tr), Studio Notarile dott. Franco Campioni di Orvieto.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 'Tecnocasa', Agenzia di Orvieto Scalo
- 'Tirsena Immobiliare', Agenzia di Orvieto,
- Borsino Immobiliare, 2° trimestre 2017, della Camera di Commercio di Perugia,
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2016.
- Agenzia del Territorio, valori agricoli medi della Provincia di Terni (anno 2011)
- 'Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli' della Provincia di Terni (Listino 2017 – rilevazione anno 2016)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casale	137,00	137,00	126.588,00	126.588,00
B	Annesso agricolo	94,00	94,00	70.500,00	70.500,00
C	Fabbricato-rudere	48,00	48,00	36.000,00	36.000,00
D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q	Terreno agricolo	49320,00	49320,00	75.952,80	75.952,80
				309.040,80	309.040,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche e di regolarizzazione catastale: € 900,00

Corpi	A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P+Q	€ 309.040,80-
	<i>A detrarre costi per aggiornamenti catastali</i>	€ 900,00 =
	SOMMANO	€ 308.140,80

che si arrotondano in € **308.000,00**
(diconsi euro trecentoottomila/00)

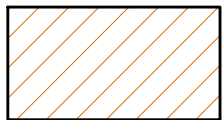
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 308.000,00 (euro trecentoottomila,00)

Data di generazione
03/08/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Simonetta Brusca

Planimetria di riferimento



Particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare

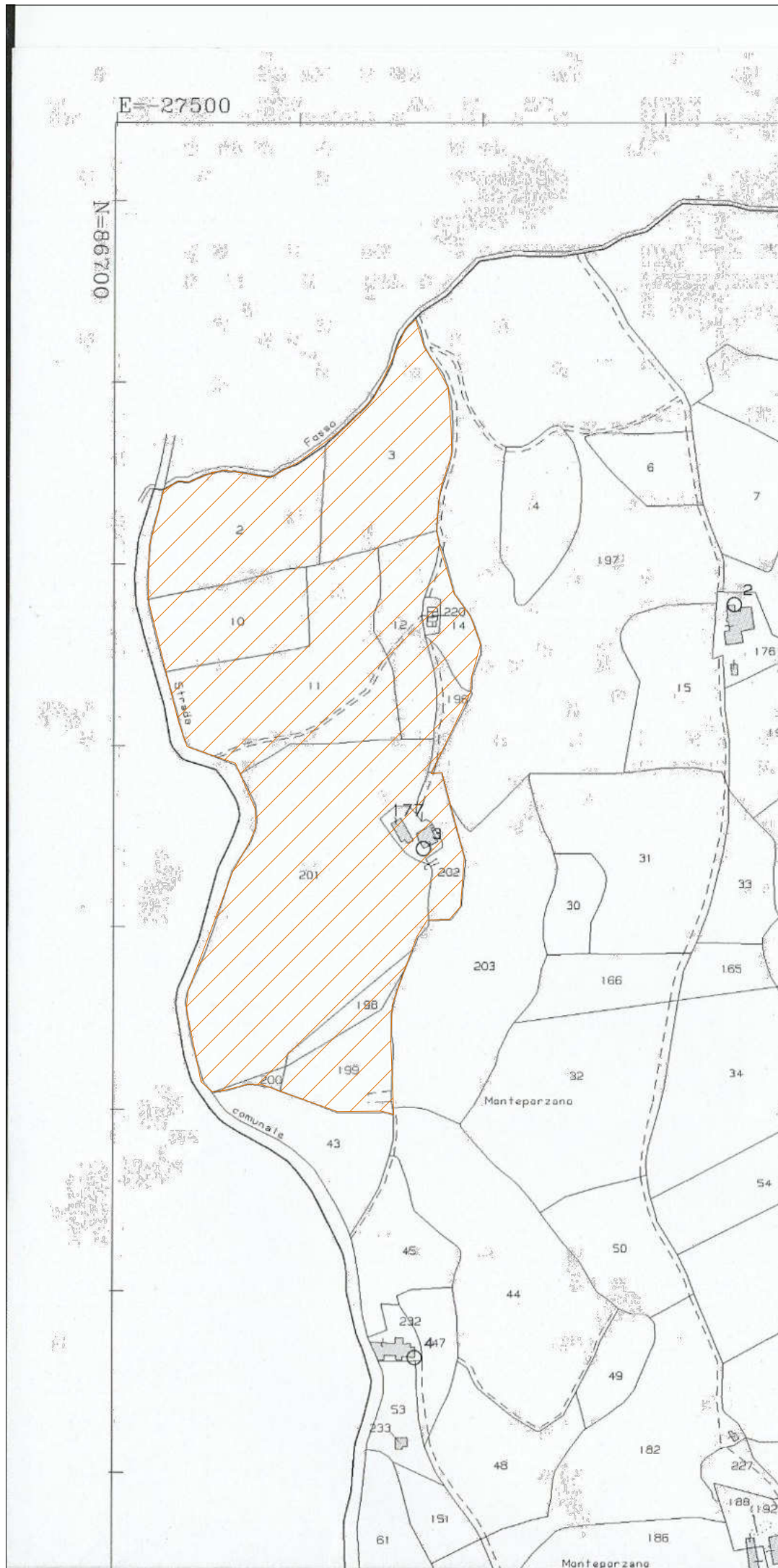




Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4

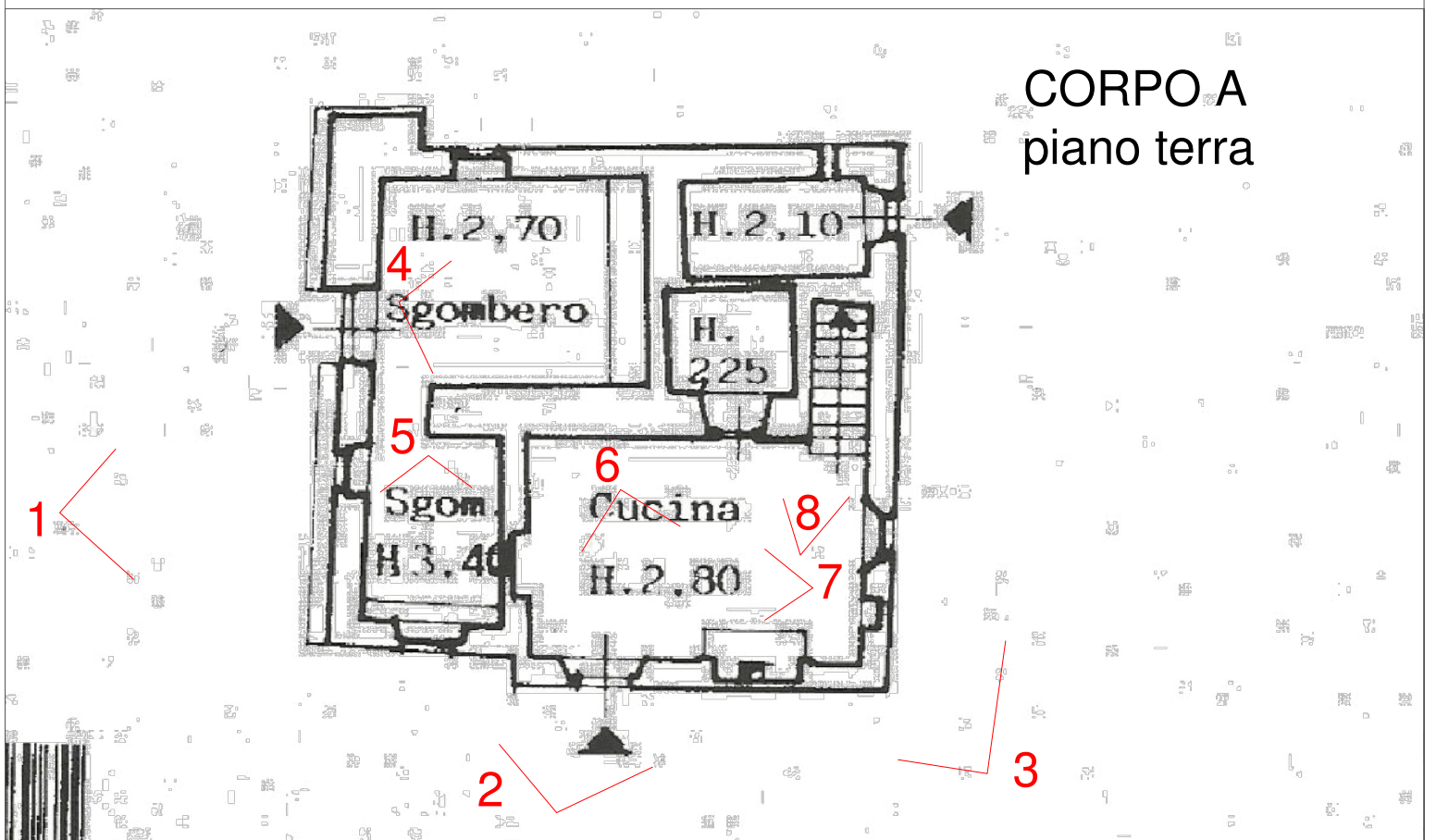




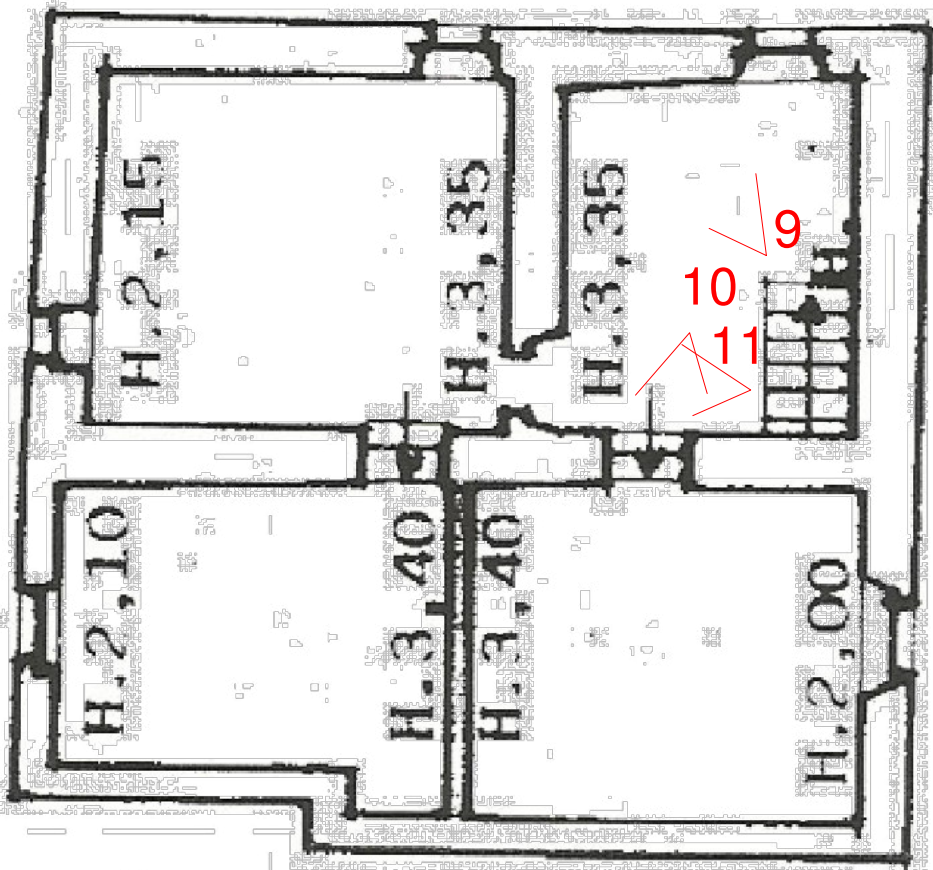
Foto 9



Foto 11



Foto 10



CORPO A
piano primo

H. 2,15



Foto 1



Foto 2



Foto 3

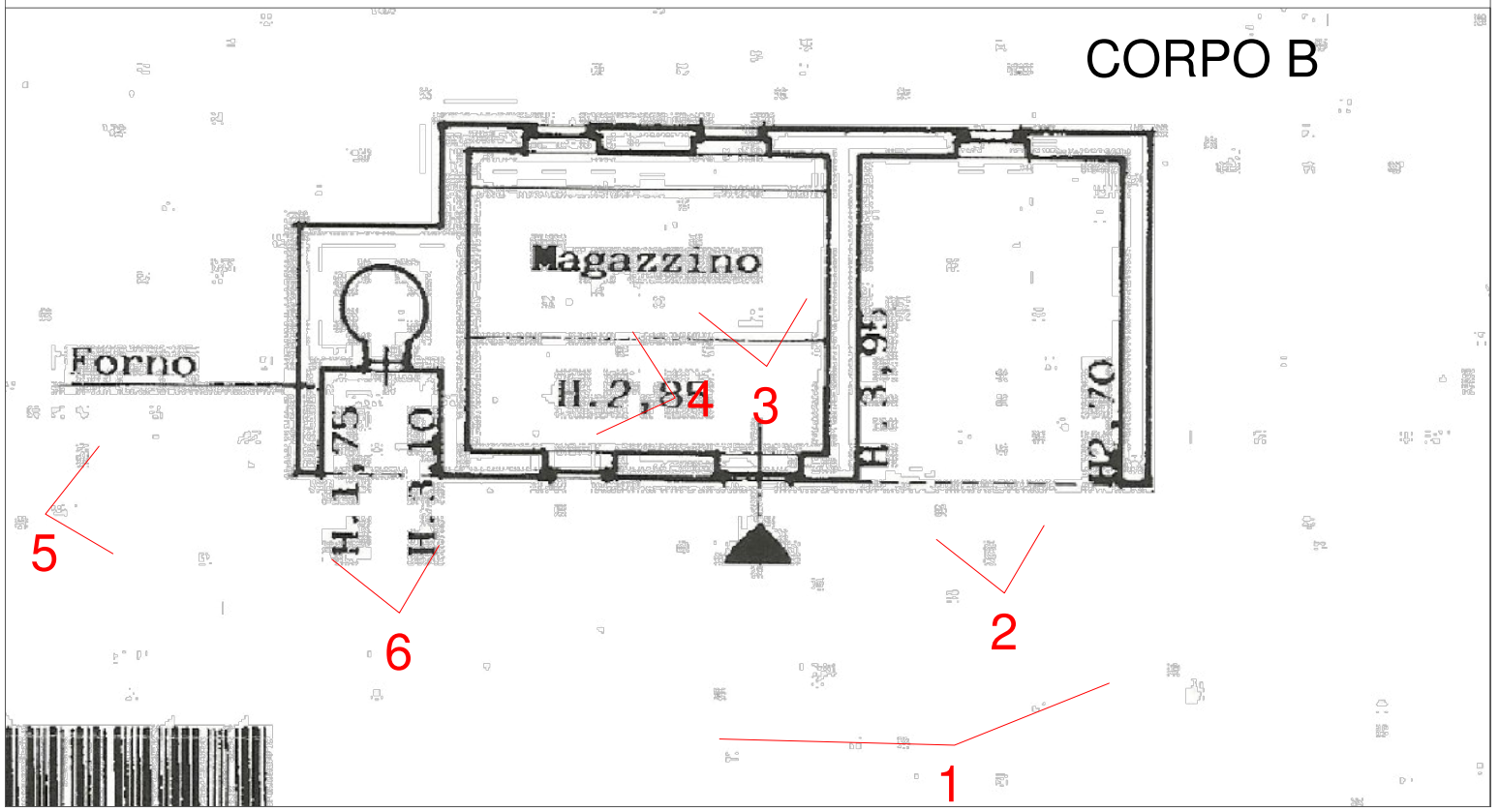




Foto 1

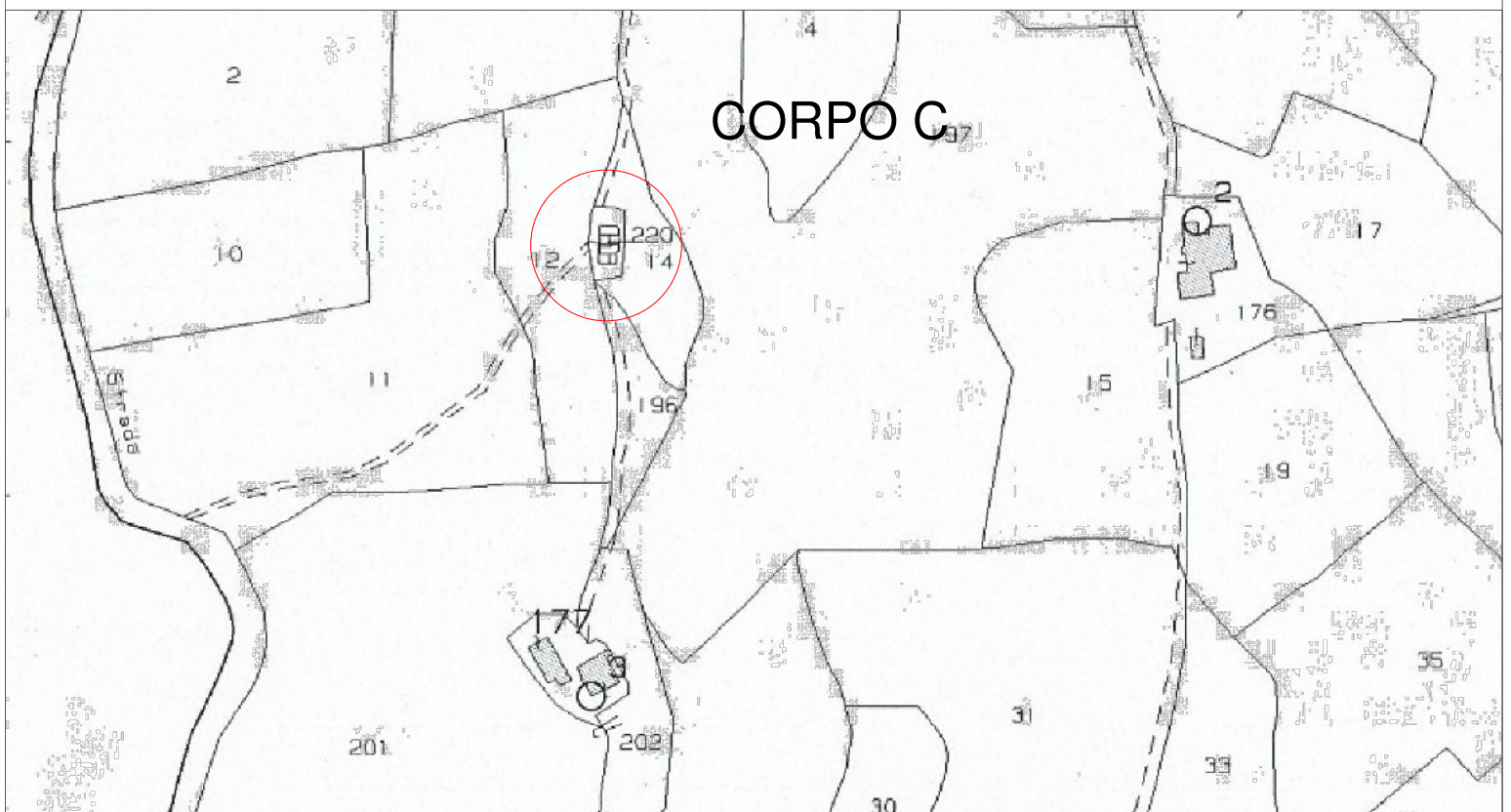




Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5