

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Orte Loc. Baucche - Scappia di Terribili:

Piena proprietà per la quota di 1/1 ) di terreno agricolo, della superficie commerciale di 113.816,00 mq.

Trattasi di un terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale a presumibile uso misto abitativo e magazzino diruto oltre ricovero animali nelle medesime se non peggiori condizioni, in agro di Orte a confine con il Comune di Otricoli (TR) e costeggiante il fiume Tevere. E' presente una tettoia abusiva realizzata in ferro con copertura in lastre di metallo grecato. A terra è stato posizionato un container uso ufficio in ferro e materiale plastico privo di fondazioni ed inutilizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe sem 2', superficie 55100, reddito agrario 184,97 €, reddito dominicale 455,31 €.
- foglio 69 particella 5 sub. 1 (catasto terreni), qualità/classe porz. fabb. rur., superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €
- foglio 69 particella 5 sub. 2 (catasto terreni), qualità/classe porz. fabb. rur., superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, i
- foglio 69 particella 5 sub. 3 (catasto terreni), qualità/classe porz. fabb. rur., superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €
- foglio 69 particella 5 sub. 4 (catasto terreni), qualità/classe porz. fabb. rur., superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, C,
- foglio 69 particella 5 sub. 5 (catasto terreni), qualità/classe porz. fabb. rur.; superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, C,
- foglio 69 particella 7 (catasto terreni), qualità/classe bosco alto, superficie 340, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a
- foglio 69 particella 10 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe sem 3', superficie 1700, reddito agrario 3,95 €, reddito dominicale 7,46 €, C,
- foglio 69 particella 10 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe bosco ceduo 3', superficie 370, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,23 €, C,
- A. ● foglio 69 particella 11 (catasto terreni), qualità/classe fabb. rur., superficie 26, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, int...
- foglio 69 particella 12 (catasto terreni), qualità/classe sem. 1', superficie 3060, reddito agrario 11,06 €, reddito dominicale 30,03 €, C,
- foglio 69 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe sem. 1', superficie 3640, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 35,72 €, C,
- foglio 69 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO ALTO, superficie 64, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, C,
- foglio 69 particella 45 (catasto terreni), qualità/classe bosco alto, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, i
- foglio 69 particella 48 (catasto terreni), qualità/classe SEM. 3', superficie 665, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 2,92 €, in
- foglio 69 particella 49 (catasto terreni), qualità/classe sem. 1', superficie 1430, reddito agrario 5,17 €, reddito dominicale 14,03 €, C,
- foglio 69 particella 50 (catasto terreni), qualità/classe sem. arb. 2', superficie 3170, reddito agrario 12,28 €, reddito dominicale 26,19 €, in
- foglio 69 particella 51 (catasto terreni), qualità/classe sem. 1', superficie 3713, reddito agrario 13,42 €, reddito dominicale 36,43 €, C,
- foglio 69 particella 52 (catasto terreni), qualità/classe sem. arb. 3', superficie 3130, reddito agrario 8,89 €, reddito dominicale 16,17 €, C,
- foglio 69 particella 53 (catasto terreni), qualità/classe sem. 1', superficie 7550, reddito agrario 27,29 €, reddito dominicale 74,09 €, in
- foglio 69 particella 54 (catasto terreni), qualità/classe sem. arb. 3', superficie 2390, reddito agrario 6,79 €, reddito dominicale 12,34 €, C,
- foglio 69 particella 55 (catasto terreni), qualità/classe sem. arb. 2', superficie 6260, reddito agrario 24,25 €, reddito dominicale 51,73 €, C,

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, alluvionale, una tessitura prevalente seminativo con parti di bosco, i seguenti sistemi irrigui: effettuate, le seguenti sistemazioni agrarie: effettuate, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo, arboree: nessuna, di selvicoltura: noll terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 113.816,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 0,00
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.987,20
- Valore di vendita giudiziana dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.987,20
- Valore di vendita giudiziana dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 193.487,20
- Data della valutazione:	25/03/2015



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile coltivato dal proprietario per mezzo della sua azienda agricola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- locazione, stipulata il 03/09/1998 a firma di Notario Fortini ai nn. 19083 di repertorio, trascritta il 26/09/1998 a Viterbo ai nn. 7001, a favore di Battisti Enrico Maria, contro Battisti Creclano - Marchi Maria, derivante da atto pubblico volontario.  
4.1.1. Locazione ultrannuale per anni 25 dal 03/09/1998 rinnovabile tacitamente per anni 15 alla scadenza

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

*Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/09/2000 a firma di Notario Fortini ai nn. 22529 di repertorio, iscritta il 16/09/2000 a Viterbo ai nn. 1919, a favore di Ist. Iraz derivante da atto pubblico volontario.  
Importo ipoteca: € 7.000.000.000.  
Importo capitale: € 3.500.000.000.  
Durata ipoteca: 28 anni.  
L'iscrizione riguarda anche beni in Napoli (TR)

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/09/2000 a firma di Notario Fortini ai nn. 22529 di repertorio, iscritta il 04/10/2000 a Viterbo ai nn. 2075, a favore di Ist. Iraz derivante da atto pubblico volontario.  
Importo ipoteca: € 7.000.000.000.  
Importo capitale: € 3.500.000.000.  
 Rettifica alla form. 1919 del 16/9/00 L'iscrizione riguarda anche beni in Napoli (TR)

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/05/2004 a firma di Notario Pasqualini Gian Luca ai nn. 38827 di repertorio, iscritta il 24/05/2004 a Viterbo ai nn. 1687, a favore di BNL, derivante da atto pubblico volontario.  
Importo ipoteca: € 3.200.000.  
Importo capitale: € 1.600.000.  
Durata ipoteca: 20 anni.



Annotato da: form. 612 del 19/03/10 erogazione parziale; form. 613 del 19/03/2010 riduzione di somma da 1.600.000 a 1.450.000; form. 614 del 19/3/2010 erogazione a saldo L'iscrizione riguarda anche beni in Italia (TR).

**Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- 4.2.2. ● pignoramento, stipulato il 06/08/2013 a firma di Uff. Giud. VT ai nn. 090 di repertorio, trascritto il 02/10/2013 a Viterbo ai nn. 9300, a favore di Const Italia SpA per BIL, contro derivante da Atto esecutivo o cautelare.  
Pignoramento da cui la presente procedura esecutiva

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Immobile sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta per motivi paesistici e naturalistici, oltreché sottoposto a rischio esondazione del Tevere e per tale motivo sottoposto a vincolo. Nei pressi del terreno (sponda opposta del fiume) sono presenti cave di inerti, materiale che campegna anche il terreno in oggetto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale proprietario:**

- 6.1. ● a quota di 1/1 piena proprietà, in forza di conferimento in società, con atto stipulato il 30/12/2008 a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55112 di repertorio, trascritto il 27/01/2009 a Viterbo ai nn. 902, in forza di conferimento in società

**Precedenti proprietari:**

- 6.2. ● quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2000 fino al 20/12/2003), con atto stipulato il 14/09/2000 a firma di Notaio Fortini Fabrizio ai nn. 22528 di repertorio, trascritto il 16/09/2003 a Viterbo ai nn. 8703, in forza di atto di compravendita
- Marchi Maria per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/11/1980 a firma di Notaio Imbellone Diodato ai nn. 48269 di repertorio, trascritto il 13/12/1980 a Viterbo ai nn. 10205, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 69 p.lle 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 55, 12, 29, 50, 18, 53, 54, 45, 51, 52, 7, 11, 47, 48, 49

- chi Maria per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di convenzione matrimoniale com. legale, con atto stipulato il 11/01/1978 a firma di Notaio Imbellone Diodato ai nn. 45078 di repertorio, trascritto il 20/01/1978 a Viterbo ai nn. 520, in forza di convenzione matrimoniale com. legale.



Il titolo è riferito solamente a fg. 59 p.lle 4, 10

- er la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/09/1971 a firma di Stefano Bandini Alfredo ai nn. 62728 di repertorio, trascritto il 05/10/1971 a Viterbo ai nn. 6953, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 69 p.lle 4, 10.  
Patto di riservato dominio annotato da inefficacia form. 651 del 4/10/82

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto sono inseriti dei fabbricati leciti ed altri non leciti. In particolare è esistente un rudere di fabbricato rurale di ml 8 x 14 c.ca in pianta sviluppato su piano terra e primo, completamente inutilizzabile e gran parte diruto, realizzato presumibilmente nei primi anni del 1900 e pertanto urbanisticamente regolare (ripristinabile per consistenza e volumi). E' inoltre presente un fabbricato ad uso ricovero animali (gallinaio) praticamente escluso alla vista dalla vegetazione, di c.ca ml 6,40 x 10,00. Sono invece presenti una tettoia di ml 19,5 x 10,20 con altezza media ml 5,30 ed un box prefabbricato rialzati ed installati in assenza di Concessione Edilizia.

### Pratiche edilizie:

- Nulla osta per opere edilizie N. 12799, intestata a Battisti Enrico, per lavori di ristrutturazione fabbricato rurale da adibire ad attività di agriturismo., presentata il 28/12/2001 con il n. 12799 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.  
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato rurale ex casa colonica.  
La pratica edilizia, con nota del Comune di Orte del 23/05/2002 prot. 12799, era carente di alcuni documenti (vedi allegato) necessari per il rilascio del Permesso a Costruire. Tale documentazione non è stata mai integrata, e pertanto la pratica si intende sospesa.

7.1.

- Permesso a costruire N. 12801, intestata a Battisti Enrico, per lavori di ristrutturazione di un annesso rurale da adibire ad abitazione del custode, presentata il 23/04/2002 con il n. 219/01 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.  
Il titolo è riferito solamente a Ex locale ricovero animali.  
La pratica edilizia, con nota del Comune di Orte del 23/05/2002 prot. 12801, era carente di alcuni documenti (vedi allegato) necessari per il rilascio del Permesso a Costruire. Tale documentazione non è stata mai integrata, e pertanto la pratica si intende sospesa.

- Concessione edilizia N. 23/99, intestata a Battisti Enrico Maria, per lavori di impianto acquacoltura (allevamento pesci), presentata il 04/01/1997 con il n. 96 di protocollo, rilasciata il 06/08/1999 con il n. 23 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Realizzazione impianto acquacoltura.  
La Concessione è stata prorogata il 19/01/04 per mesi 18, il 20/11/2007 per mesi 18 ed il 18/12/2008 per mesi 18. A tutt'oggi nulla dell'impianto è presente sul terreno in oggetto, e pertanto la Concessione deve intendersi inefficace.

### Situazione urbanistica:

7.2.

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 271 del 5/9/13 BUR-L n 75 del 12/09/13, l'immobile ricade in zona F/6 Aree di particolare valore paesistico ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.E.F. 0,001 mc/mg - h max ml 4,50 - distacco confini ml 7,50 - distacco fabbricati ml 15,00. Il titolo è riferito solamente al intero lotto, inserito nell'ambito del 1° stralcio funzionale delle aree soggette a rischio esondazione. Zona classificata "A" (inedificabilità assoluta) ai sensi della delibera n 65 del 03/07/97. Terreno sottoposto a PTPR e vincolato ai sensi della L.R. 42/04 e s.m.i. (vincolo



paesistico).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: edificazione abusiva

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a discarica: 5.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in ferro



8.1.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile abusivo

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione con mezzo meccanico: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a Ufficio prefabbricato



### Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato non accatastato

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in ferro



8.2.

### Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione abusiva (normativa di riferimento: Zona di inedificabilità assoluta)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Criticità: nessuna



8.3.

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

REMI IN ORTE LOC. BAUCHE - SCAPPIA DI TERRIBBI



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 193.487,20

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione, sulla base di prezzi di mercato riferiti a beni simili concettizzati nella zona, dedotti da personale database, informazioni da professionisti della zona, agenzie immobiliari, dati O.M.I. Considerando il particolare momento che attraverso il mercato immobiliare, verrà particolarmente considerato il criterio della prudenzialità, sempre opportuno in tali situazioni di mercato. Verrà inoltre, per la metodologia di stima, rispettata la norma UNI 10750 e s.m.i. Il parametro di riferimento sarà la superficie sia per i terreni che per i fabbricati. Le misure sono dedotte dai dati catastali coadiuvati da rilievi in loco e planimetrie esistenti presso la Pubblica Amministrazione conformemente estratte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Orte, agenzie: Orte, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: personale database, professionisti della zona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	113.816,00	0,00	193.487,20	193.487,20

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.B):

€ 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 187.987,20

Valore di Vendita Giudiziarla (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

- Oneri notariali e provvigioni mediatore carico dell'acquirente:

€ 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 187.987,20

