Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **59/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [redacted]

Custode Giudiziario: [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: [redacted]
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted], foglio 87, particella 134, subalterno 6, indirizzo strada Fontanelle di Bardano n. 61 , piano 1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 Vani, superficie 83, rendita € 216,91

2. Stato di possesso

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 46.920,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Zona industriale Orvieto**
Strada fontanelle di bardano n° 61

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zona industriale Orvieto, Strada fontanelle di bardano n° 61
Note: Appartamento posto al piano primo all'interno di un capannone industriale-artigianale.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 87, particella 134, subalterno 6, indirizzo strada Fontanelle di Bardano n. 61 , piano 1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 Vani, superficie 83, rendita € 216,91
Derivante da: [redacted]
Confini: Capannone industriale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona industriale di Orvieto. Strada principale con traffico sostenuto.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto-Bolsena.
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali
Attrazioni paesaggistiche: Rupe di Orvieto-Lago di Bolsena.
Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto- Pozzo di S. Patrizio..
Principali collegamenti pubblici: Autostrada 5 km, Stazione Ferroviaria Orvieto 4 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30000 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 15/11/2013 ai nn. 1286/2013

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted]; Derivante da: mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.000.000 ; A rogito di Acquapendente in data 26/08/2015 ai nn. 73622/17755

- Ipoteca legale attiva; A favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 181.796,98 ; Registrato a Firenze in data 09/09/2014 ai nn. 361/10914

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: L'impianto di riscaldamento è non funzionante pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica. Presumibilmente la prestazione energetica dell'immobile è G(la peggiore)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: TITOLO IN SANATORIA
Intestazione: CONDONO EDILIZIO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Note tipo pratica: TITOLO IN SANATORIA N 0088 DEL 13.12.2007
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI AD ABITAZIONE
Oggetto: CONDONO
Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot. 43384
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: €

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG ORVIETO
Zona omogenea:	D1A
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI ORVIETO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento è situato al piano primo di un capannone. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna in acciaio.
L'appartamento è composto da ingresso cucina e soggiorno; camera e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza interna di circa: 2.7
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso , l'impianto di riscaldamento è non funzionante. La qualità delle finiture è scarsa.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare** - Note: Copertura capannone e pertanto dell'appartamento in eternit.
Pareti esterne	materiale: **Tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **scarse**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **scarse**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' STATA RICAVATA IN QUESTO MODO: 100 % DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE(A), 100% SUPERFICIE DEI TRAMEZZI(B), 10% DI A+B.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale netta	62,00	1,00	62,00
TRAMEZZI	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
MURI PORTANTI	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
		69,00		**69,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2/2015

Zona: PERIFERIA ORVIETO

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia e radiatori

Stato impianto: Non funzionante

Potenza nominale: 24 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1970

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Occorre esaminare lo stato di conservazione della copertura in eternit del capannone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Omi(osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate)
Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Umbria
Agenzie immobiliari Orvieto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Orvieto;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O-
mi(osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate)
Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Umbria
Agenzie immobiliari Orvieto. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e mercato immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
APPARTAMENTO	62,00	€ 800,00	€ 49.600,00
TRAMEZZI	1,00	€ 800,00	€ 800,00
MURI PORTANTI	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.200,00
Valore corpo	€ 55.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	69,00	€ 55.200,00	€ 55.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.280,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 46.920,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 46.920,00**

Allegati

ALLEGATI:

1)VISURA STORICA CATASTALE

2)ESTRATTO DI MAPPA 1 A 1000

3)PLANIMETRIA CATASTALE ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

4)PIANTA 1:100 APPARTAMENTO

5)DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6)ESTRATTO PRG E NTA
7)PRATICA CONDONO EDILIZIO
8)ATTO DI PROVENIENZA

TESTO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI
ATTESTAZIONE TRASMISSIONE CTU ALLE PARTI

Data generazione:
13-06-2016

L'Esperto alla stima
[redacted]

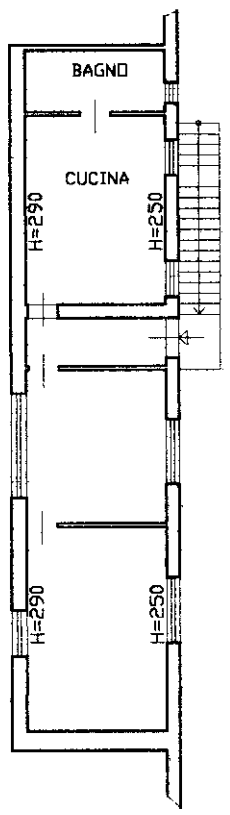
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0070746 del 31/10/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto
Strada Fontanelle Di Bardano civ. 61

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 87
Particella: 134
Subalterno: 6

Compilata da:
Cantoni Umberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Terni N. 134

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

N

10 metri

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cantoni Umberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni N. 134

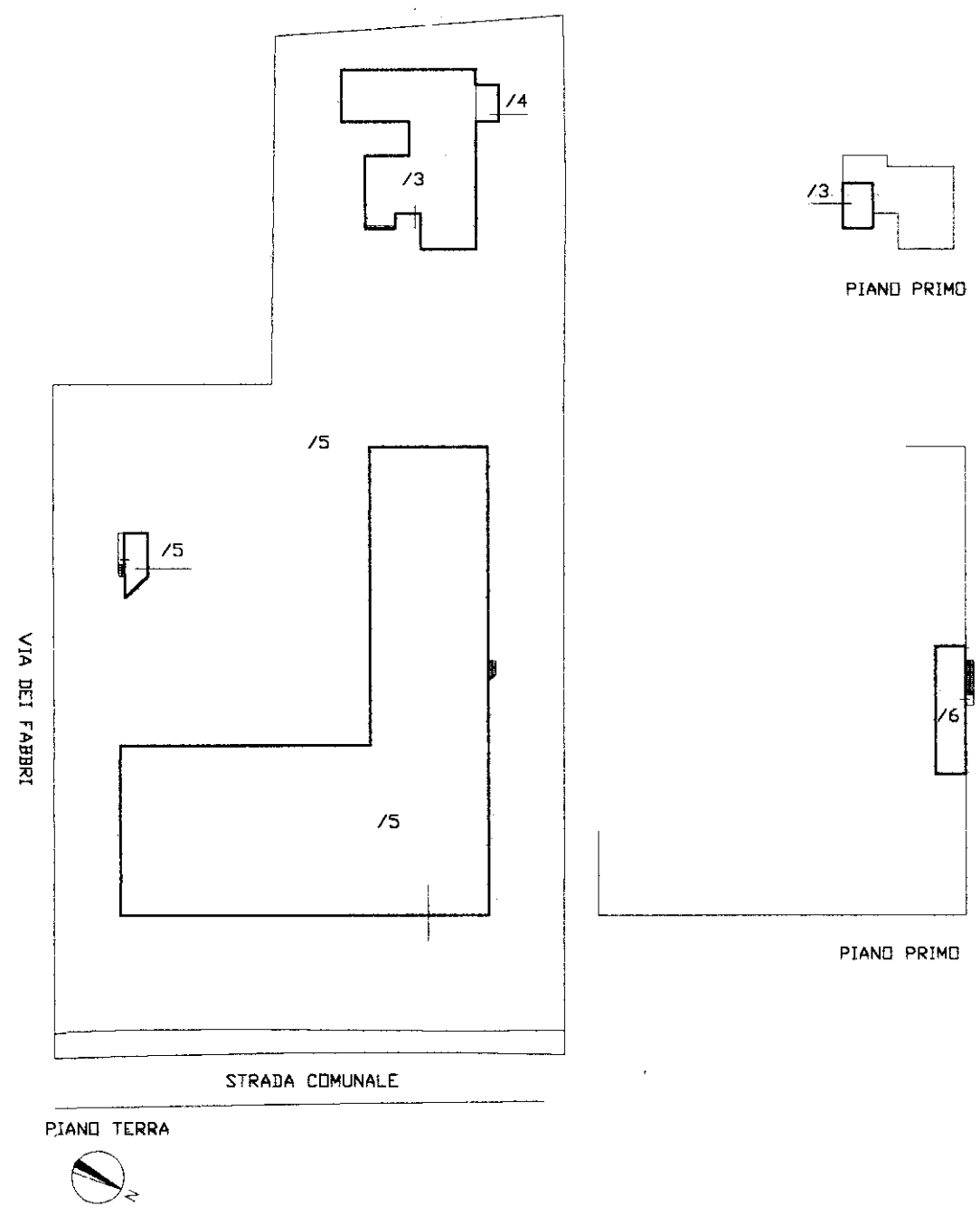
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Orvieto
Sezione: Foglio: 87 Particella: 134

Protocollo n. TR0070746 del 31/10/2005
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 87 - Particella: 134 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ORVIETO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORVIETO			87	134			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
3	VIA DEI FABBRI	6	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL P. T. E P.1, C. T., STENDITOIO, RIPOSTIGLI, SGOMBERO AL P. T.	
4	VIA DEI FABBRI	6	T			POSTO AUTO COPERTO	
5	strada fontanelle di bardano	61	T			ESPOSIZIONE MACCHINE AGRICOLE E INDUSTRIALI- RICAMBI- OFFICINA, MAGAZZINI, INGRESSO, UFFICI, SPOGLIATOI, SERVIZI IGIENICI, MANUFATTO PER DEPOSITO CARBURANTI, AREA	
6	strada fontanelle di bardano	61	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

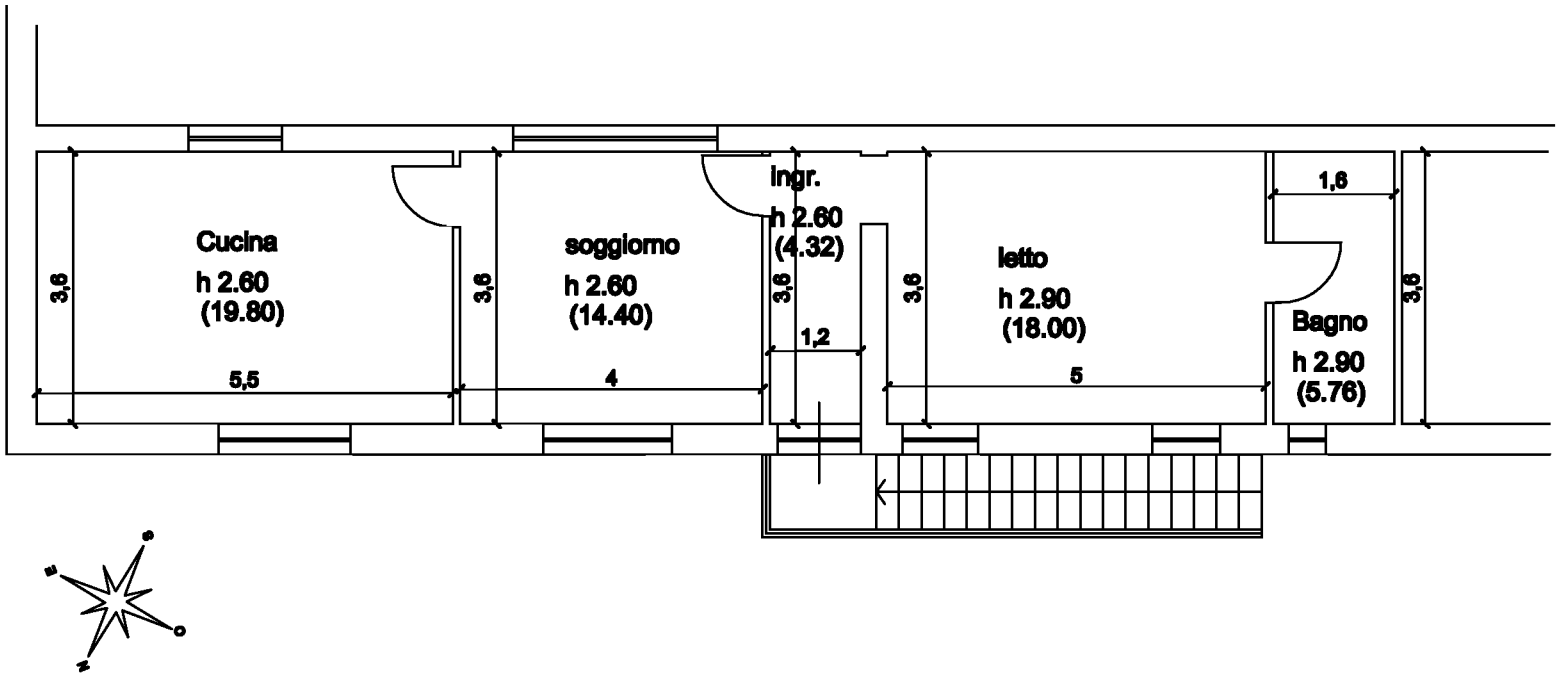
Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Pianta

Piano primo(1:100)



DAL

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro:

N° Gen. Rep. **59/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Tatiana Galanello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Walter Moretti
Codice fiscale: MRTWTR78E11G148K
Studio in: P.zza del commercio 33 - 05018 Orvieto
Email: waltermorettiwm@libero.it
Pec: walter.moretti@ingpec.eu

Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd60f30499dcacbe8be330ef6

RELAZIONE DI STIMA

Il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Natalia Giubilei nella procedura RG n. 59/2015 chiede di quantificare i costi per lo smaltimento dell'eternit che è presente nelle coperture.

L'appartamento è situato al piano primo di un capannone commerciale/artigianale e strutturalmente non è indipendente, ed è inserito nelle stesse strutture portanti verticali ed orizzontali del capannone. I pannelli di copertura in eternit sono avvitati sugli arcarecci di acciaio di tutto il capannone. La superficie di copertura che spetterebbe all'appartamento risulta essere pari a s=85 mq. La pratica ed il costo dello smaltimento della copertura di amianto attuale e la sostituzione con una nuova copertura in fibrocemento può essere riassunta secondo il seguente elenco:

- Pratiche tecniche ed analisi chimiche pannelli di copertura in amianto 1000 €.
- Realizzazione ponteggi e altri oneri riferiti alla superficie di 85 mq è di 1000 €
- Rimozione lastre di amianto esistenti 11€/mq.
- Costo per le nuove lastre in fibrocemento in sostituzione di quelle esistenti 18€/mq.

La copertura della porzione dell'appartamento è pari a S=85 mq . Il costo complessivo per lo smaltimento e sostituzione è pertanto pari a:

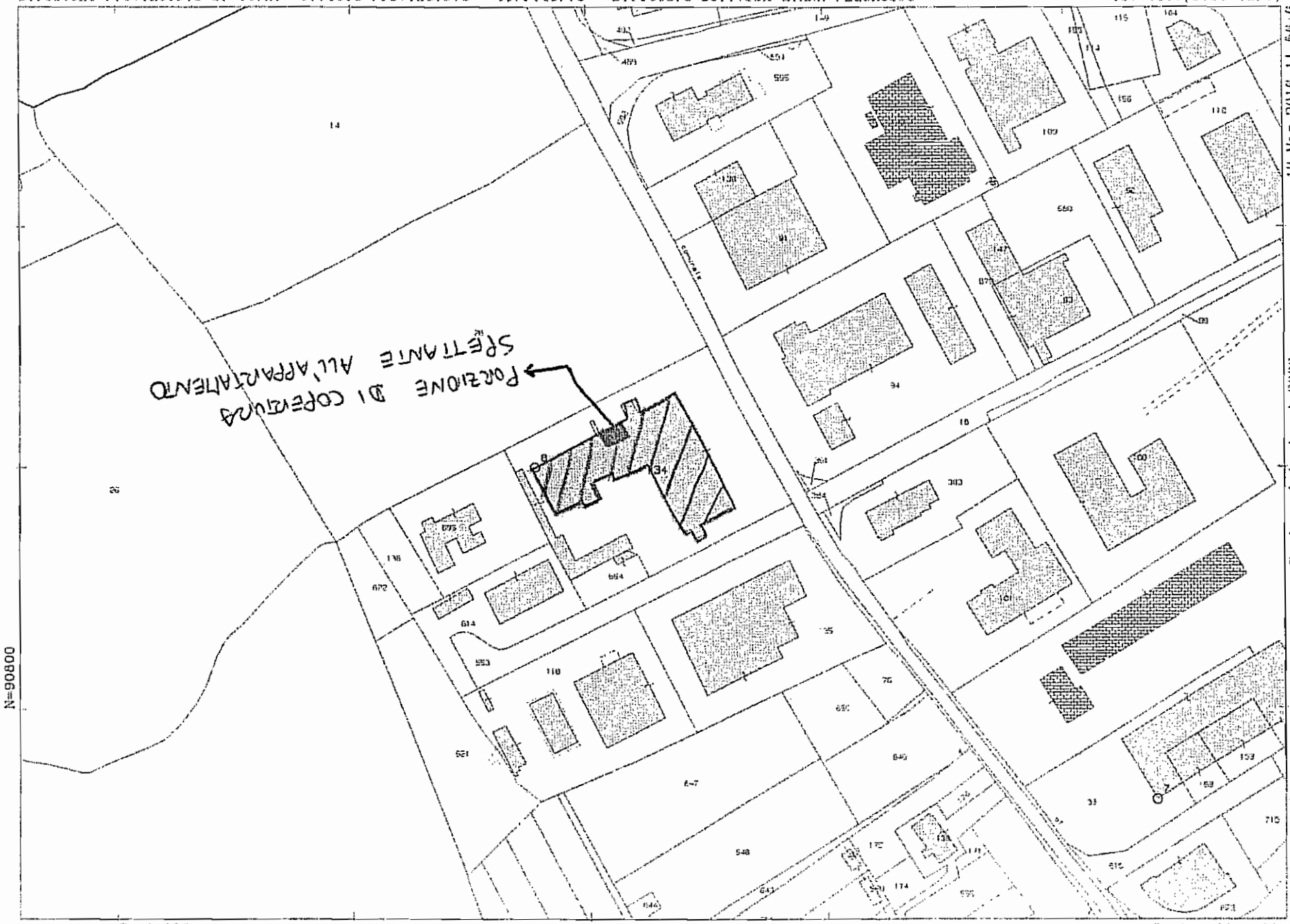
C_{osto}=85mqX(11€/mq+18€/mq)+2.000€=2.465€+2.000€=**4.465 €.**

Ing. Walter Moretti

Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd60f30499dcacbe8be330ef6

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

Vis. tel.(0.90 euro)



19-Mag-2016 11:56:6
Prot. n. T133346/2016

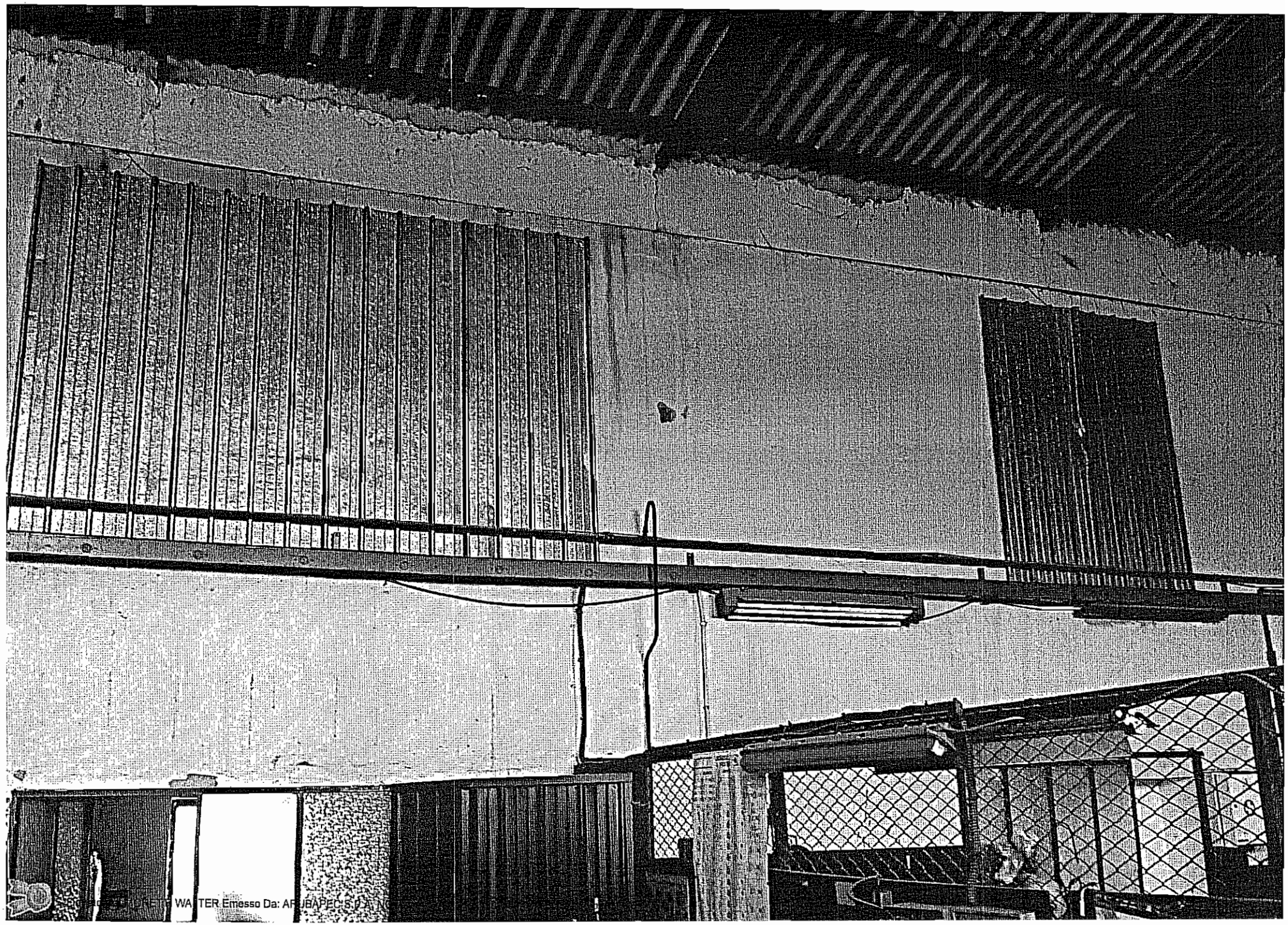
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ORVIETO
Foglio: 87

1 Particella: 134

Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd60f30499dcacbe6be330ef6

Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd60f30499dcacbe8be330ef6



WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N