

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **14/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Colalelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6

Esperto alla stima: Arch. Luca Mordini
Codice fiscale: MRDLCU67D15H501L
Studio in: Via di Orvieto 55 - 05011 Allerona
Email: lucamordini@tiscali.it
Pec: luca.mordini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 33, indirizzo Via Ombrone 13, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, su-perficie 30 mq, rendita € 51,65 €

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 85, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 1, piano S1-T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 105 mq - 92 mq, rendita € 348,61 €

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 73, indirizzo Via Ombrone 17, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, su-perficie 29 mq, rendita € 51,65 €

Lotto: 3

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 86, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 2, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 104 mq - 90 mq, rendita € 309,87 €

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 75, indirizzo Via Ombrone 17, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, su-perficie 27 mq, rendita € 47,51 €

Lotto: 4

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 18, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 3, piano 1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 99 mq - 95 mq, rendita € 309,87 €

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 76, indirizzo Via Ombrone 17, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 24 mq, superficie 29 mq, rendita € 49,58 €

Lotto: 5

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 87, indirizzo Via Ombrone 15, scala A2, interno 1, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 102 mq - 90 mq, rendita € 309.87 €

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 79, indirizzo Via Ombrone 15, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 45.45 €

Lotto: 6

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 88, indirizzo Via Ombrone 15, scala A2, interno 2, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq - 89 mq, rendita € 348,61 €

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 81, indirizzo Via Ombrone 15, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 47.51 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 3

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 4

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 5

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 6

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 5

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 6

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona – Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 3

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 4

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 5

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 6

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona – Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 5

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 6

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 3

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 4

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 5

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 6

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) – 05018

Il CTU ha effettuato un aggiornamento delle trascrizioni a partire dalla data del 27.02.2017 (certificazione in atti ad opera del Notaio Siracusano Enrico) fino alla data del 26.09.2017 non riscontrando la presenza di nuove formalità.

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 5

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 6

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ombrone civici 13-15-17 - Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 19.000,00

Prezzo da occupato: € 19.000,00

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 185.500,00

Prezzo da occupato: € 167.000,00

Lotto: 3

Prezzo da libero: € 182.500,00

Prezzo da occupato: € 182.500,00

Lotto: 4

Prezzo da libero: € 173.500,00

Prezzo da occupato: € 156.000,00

Lotto: 5

Prezzo da libero: € 175.500,00

Prezzo da occupato: € 158.000,00

Lotto: 6

Prezzo da libero: € 177.500,00

Prezzo da occupato: € 177.500,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Frazione Sferracavallo - Località Molino Albergo La Nona**
Via Ombrone civici 13-15-17

Lotto: 1

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.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 33, indirizzo Via Ombrone 13, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, superficie 30 mq, rendita € 51,65 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.7) e sul corsello dei garage (sub.6)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici distanza 500 ml

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;
La convenzione è stata stipulata in data 01/06/2010 rep.11998 ed ha per oggetto la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di otto anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L. N° 431/98

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000,00; Importo capitale: € 8.500.000,00; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 ipoteca in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietari ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fiumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991 ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in frazione Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: Nuova costruzione

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: Variante

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: Variante

Numero pratica: N°102/2008 del 28.08.2008

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 26 a 68

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°102/2008 del 28.08.2008

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m.

	5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A**

Il locale garage di altezza utile pari a ml.2,90 ubicato al piano interrato è raggiungibile per mezzo di una rampa e di un corsello comuni. L'ingresso è costituito da una porta basculante in ferro. Internamente il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e sono presenti l'impianto elettrico e una finestra esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Orvieto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto
 Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	25,00	€ 900,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.500,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o autorimessa [G]	25,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

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 disposizione del G.E. (min.15%)	€ 3.500,00
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:	€ 19.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 19.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.000,00

Lotto: 2

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 civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo,
Via Ombrone civico 17**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 85, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 1, piano S1-T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 105 mq - 92 mq, rendita € 348,61 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della planimetria catastale per diversa ubicazione delle tramezzature interne

Regolarizzabili mediante: Redazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa ubicazione delle tramezzature interne

Redazione nuova planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: € 500,00 comprensivi di: Onorari + CNPAIA 4% +IVA 22% + Diritti Catastali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo,
Via Ombrone civico 17**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 73, indirizzo Via Ombrone 17, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, superficie 29 mq, rendita € 51,65 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Torroni Alessio, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 4.335,48 per anno (euro 361,29 per mese).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 06/10/2015 ai nn.1138 serie 3T

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 30/09/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Tra la omissis e il Sig. Torroni Alessio è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita dei corpi A e B non registrato in data 08.09.2015

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Torroni Alessio, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 4.335,48 per anno (euro 361,29 per mese).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 06/10/2015 ai nn.1138 serie 3T

Tipologia contratto: 3 anni +2, scadenza 30/09/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4250000; Importo capitale: € 8500000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4250000; Importo capitale: € 8500000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto a in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e tabelle millesimali depositato con atto notaio Clericò Filippo di Terni in data 16/10/2008 rep.n° 7045 registrato a Terni il 24/10/2008 al n° 8163 serie 1T

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietari ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fiumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

2017 Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in frazione Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: Nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna e ascensore comuni e composto da otto unità residenziali rispettivamente poste quattro al piano terra e quattro al piano primo. Al piano seminterrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra,

della superficie utile netta di mq.75,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie

utile netta pari a mq.7,80.

Annessi all'appartamento sono gli accessori della cantina al piano interrato della superficie utile netta pari a mq.5,00 ed altezza interna pari a ml.3,07 e dell'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq.170,00. L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: Terra (Appartamento) - Interrato (Cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2009

Valore a corpo: € 3.750

A

2. Superfici scoperte a giardino o similari posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 170 mq
Valore a corpo: € 22.000

A

3. Serra posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 7.80 mq -
Destinazione urbanistica: Serra solare
Valore a corpo: € 5.750

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Il locale garage di altezza utile pari a ml.3,08 ubicato al piano interrato è raggiungibile per mezzo della rampa e del corsello comuni. L'ingresso è costituito da una porta basculante in ferro. Internamente il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e sono presenti l'impianto elettrico e una finestra esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.08

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Orvieto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto
 Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agencia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile Appartamento	75,00	€ 2.200,00	€ 165.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.000,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 165.000,00
Valore Accessori			€ 31.500,00
Valore complessivo intero			€ 196.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.500,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	25,00	€ 900,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.500,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra	75,00	€ 196.500,00	€ 196.500,00
B	Garage o autorimessa [G]	25,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

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%)	€ 33.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	€ 167.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 167.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 185.500,00

Lotto: 3

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 civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ommissis, foglio 125, particella 815, subalterno 86, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 2, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 104 mq - 90 mq, rendita € 309,87 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della planimetria catastale per diversa ubicazione delle tramezzature interne

Regolarizzabili mediante: Redazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa ubicazione delle tramezzature interne

Redazione nuova planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: € 500,00 comprensivi di: Onorari + CNPAIA 4% +IVA 22% + Diritti Catastali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Note: Al locale garage è annesso un locale cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 75, indirizzo Via Ombrone 17, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 47,51 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Giudicessa Giulio e Porcari Maddalena, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2017 per l'importo di euro 4.308,48 per anno e euro 359,04 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento (13-01-2017).

Registrato a Orvieto il 02/03/2017 ai nn.316 serie 3T

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 28/02/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: contratto non impugnabile in quanto stipulato in data successiva al pignoramento (13-01-2017).

Note: Tra la omissis e i Sig. Giudicessa Giulio e Porcari Maddalena è stato stipulato in data 13-01-2017 un contratto preliminare di compravendita dei corpi A e B non registrato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Giudicessa Giulio - Porcari Maddalena, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2017 per l'importo di euro 4.308,48 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 02/03/2017 ai nn.316 serie 3T

Tipologia contratto: 3 anni +2, scadenza 28/02/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: contratto non impugnabile in quanto stipulato in data successiva al pignoramento (13-01-2017).

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca contro omissis; Importo ipoteca: € 4250000; Importo capitale: € 8500000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca contro omissis; Importo ipoteca: € 4250000; Importo capitale: € 8500000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e tabelle millesimali depositato con atto notaio Clericò Filippo di Terni in data 16/10/2008 rep.n° 7045 registrato a Terni il 24/10/2008 al n° 8163 serie 1T

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietari ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietari ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m.

	5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna e ascensore comuni e composto da otto unità residenziali rispettivamente poste quattro al piano terra e quattro al piano primo. Al piano seminterrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.77,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80.

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 150,00.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e/o parquet, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile - Appartamento	sup reale netta	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 1.600 - max (€/mq): 2.200

Accessori

A

1. Superfici scoperte a giardino o si- posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq
milari Valore a corpo: **€ 19.500**

A

2. Serra posto al piano Terra composto da Serra solare - Sviluppa una superficie
complessiva di 7.80 mq
Valore a corpo: **€ 5750**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.23,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,68 e ml.3,09, sono dotati di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e finestra verso l'esterno. Internamente il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:
01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.68-3.09

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box e cantine

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Orvieto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto
 Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile Appartamento	77,00	€ 2.200,00	€ 169.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.400,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 169.400,00
Valore Accessori			€ 25.250,00
Valore complessivo intero			€ 194.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.650,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	23,00	€ 900,00	€ 20.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.700,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 20.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra	77,00	€ 194.650,00	€ 194.650,00
B	Garage o autorimessa [G]	23,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00

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%) € 32.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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:	€ 182.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 182.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 182.500,00

Lotto: 4

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 civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà** Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

ommissis, foglio 125, particella 815, subalterno 18, indirizzo Via Ombrone 17, scala A1, interno 3, piano 1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 99 mq - 95 mq, rendita € 309,87 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della planimetria catastale per diversa ubicazione di un tratto delle pareti esterne finestrate della serra solare

Regolarizzabili mediante: Redazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa ubicazione di un tratto delle pareti finestrate esterne della serra solare

Redazione nuova planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: € 500,00 comprensivi di: Onorari + CNPAIA 4% +IVA 22% + Diritti Catastali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 76, indirizzo Via Ombrone 17, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 24 mq, superficie 29 mq, rendita € 49,58 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Sansoni Gabriele e Della Fazia Cheti, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo di euro 4.426,68 per anno e euro 368,89 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 22/06/2011 ai nn.995 serie 3a

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 31/05/2014

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Occupato da Sansoni Gabriele e Della Fazia Cheti, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo di euro 4.426,68 per anno e euro 368,89 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 22/06/2011 ai nn.995 serie 3a

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 31/05/2014

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e tabelle millesimali depositato con atto notaio Clericò Filippo di Terni in data 16/10/2008 rep.n° 7045 registrato a Terni il 24/10/2008 al n° 8163 serie 1T

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietari ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 17

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità edilizia:**7.1****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:**7.2****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna e ascensore comuni e composto da otto unità residenziali rispettivamente poste quattro al piano terra e quattro al piano primo. Al piano seminterrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un cor-

sello comuni e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano primo, della superficie utile netta di mq.80,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.9,75.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile - Appartamento	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

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 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Accessori

A

1. Serra

posto al piano Primo composto da Serra solare - Sviluppa una superficie complessiva di 9.75 mq
 Valore a corpo: **€ 7000**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.24,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,67 e ml.3,08, sono dotati di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e finestra verso l'esterno. Internamente il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.67-3.08

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box e cantine

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto

Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Serra**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile Appartamento	80,00	€ 2.200,00	€ 176.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.000,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 176.000,00
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 183.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.000,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.600,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 21.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Serra	80,00	€ 183.000,00	€ 183.000,00
B	Garage o autorimessa [G]	24,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00

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%)	€ 30.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	€ 156.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 156.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 173.500,00

Lotto: 5

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 civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 87, indirizzo Via Ombrone 15, scala A2, interno 1, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 102 mq - 90 mq, rendita € 309.87 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 79, indirizzo Via Ombrone 15, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 45.45 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Occupato da Cipriani Paola, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2010 per l'importo di euro 4.275,72 per anno e euro 356,31 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 19/10/2010 ai nn.1511 serie 3a

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 30/09/2013

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Occupato da Cipriani Paola, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2010 per l'importo di euro 4.275,72 per anno e euro 356,31 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 19/10/2010 ai nn.1511 serie 3a

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 30/09/2013

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e tabelle millesimali depositato con atto notaio Clericò Filippo di Terni in data 16/10/2008 rep.n° 7045 registrato a Terni il 24/10/2008 al n° 8163 serie 1T

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fiumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a

21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre

	2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna e ascensore comuni e composto da otto unità residenziali rispettivamente poste quattro al piano terra e quattro al piano primo. Al piano seminterrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.77,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80.

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90,00.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e/o parquet, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:
01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **buone** conformità: **rispettoso**
delle vigenti normative

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condi-
zioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti nor-**
mative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile - Appartamento	sup reale netta	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 1.600 - max (€/mq): 2.200

Accessori

A

1. Superfici scoperte a giardino o si- posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 90 mq
milari Valore a corpo: **€ 11.700**

A

2. Serra posto al piano Terra composto da Serra solare - Sviluppa una superficie
complessiva di 7.80 mq
Valore a corpo: **€ 5.750**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da un locale garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale, che ha una superficie complessiva utile di mq.22,00 ed altezza interna di ml.3,06, è dotato di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e finestra verso l'esterno. Internamente il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.06

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto

Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile Appartamento	77,00	€ 2.200,00	€ 169.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.400,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 169.400,00
Valore Accessori			€ 17.450,00
Valore complessivo intero			€ 186.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.850,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	22,00	€ 900,00	€ 19.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.800,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 19.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra	77,00	€ 186.850,00	€ 186.850,00
B	Garage o autorimessa [G]	22,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00

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%)	€ 31.150,00
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:	€ 158.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 158.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 175.500,00

Lotto: 6

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 civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 88, indirizzo Via Ombrone 15, scala A2, interno 2, piano T, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq - 89 mq, rendita € 348,61 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi sulle parti comuni della scala (sub.71) e sul corsello dei garage (sub.69)

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Note: Al locale garage è annesso un locale cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis, foglio 125, particella 815, subalterno 81, indirizzo Via Ombrone 15, piano Interrato, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, ren-dita € 47.51 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: Foglio 125 P.lle 111-816-817-819-820-821-822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione ubicata in Via Ombrone in Sferracavallo - frazione di Orvieto

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Occupato da Galli Carlo, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 per l'importo di euro 4.105,20 per anno e euro 342,10 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 07/01/2011 ai nn.16 serie 3a

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 31/12/2013

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Occupato da Galli Carlo, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 per l'importo di euro 4.105,20 per anno e euro 342,10 per mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Orvieto il 07/01/2011 ai nn.16 serie 3a

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2013

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto iscritto/trascritto in data 30/06/2010 ai nn. 8024/4912;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 4.250.000; Importo capitale: € 8.500.000; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 28/06/2006 ai nn. 82554/7328 in data 07/07/2006 ai nn. 8996/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1803/1163; Pignoramento n°89 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 22/10/2008 ai nn. 7062/4484; Iscritto/trascritto in data 06/08/2009 ai nn. 9638/1551;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e tabelle millesimali depositato con atto notaio Clericò Filippo di Terni in data 16/10/2008 rep.n° 7045 registrato a Terni il 24/10/2008 al n° 8163 serie 1T

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Ombrone civico 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fiumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Fiumi Luisa, Fiumi Isabella, Fiumi Rossella e Petrangeli Graziella **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia 79 per morte di Fiumi Giuseppe vol.272 dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 20.11.1991 devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Pongelli Franco il 28.10.1982 rep.n.75297 trascritto il 10.12.1982 ai nn.8869/6861; trascritto in data 05/12/1991, ai nn. 9966/7183.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ales-sandro Pongelli, in data 10/09/2004, ai nn. 72624/6408; trascritto in data 01/10/2004, ai nn. 11614/7131.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a

21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°111 del 08.05.2006 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi fabbricati di civile abitazione con demolizione di fabbricato esistente in fraz. Sferracavallo loc.tà Molino Albergo La Nona

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°202 del 17.07.2008 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°278 del 02.11.2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda Variante in corso d'opera al P.C. n°111 del 08.05.2006 relativa al fabbricato "A"

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Via Ombrone civico 15

Numero pratica: N°124/2009 del 11.01.2010

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

NOTE: Agibilità dell'immobile censito in catasto di Orvieto al Foglio 125 mappale 815 subalterni da 18 a 21 e da 69 a 93

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità edilizia:

7.1

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità N°124/2009 del 11.01.2010

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:**7.2****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	B1 Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G. Parte Operativa - Variante settembre 2013 - Art.8 Articolazione delle zone B di Completamento - Art.8.1 Zone B1 Residenziali sature

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Locazione di alloggi a canone concordato
Estremi delle convenzioni:	Stipulata in data 01.06.2010 - Repertorio 11998
Obblighi derivanti:	Convenzione tra Comune di Orvieto e la omissis per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di 8 anni a canone concordato ai sensi dell'art.2 della L.431/98
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.F. 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq.500 - Distacco dai confini m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna e ascensore comuni e composto da otto unità residenziali rispettivamente poste quattro al piano terra e quattro al piano primo. Al piano seminterrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.75,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80.

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 135,00.

L'appartamento, dotato di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà** Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile - Appartamento	sup reale netta	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

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 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Accessori

A

1. Superfici scoperte a giardino o si- posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 135 mq
milari Valore a corpo: **€ 17.500**

A

2. Serra posto al piano Terra composto da Terrazza - Sviluppa una superficie
complessiva di 7.8 mq
Valore a corpo: **€ 5.750**

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.23,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,67 e ml.3,09, sono dotati di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e finestra verso l'esterno. Internamente il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:
01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.67-3.09

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Orvieto - Sferracavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel territorio del mercato di Orvieto

Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 Semestre 2 (dati più recenti disponibili) Zona E1/Suburbana/Sferracavallo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	75,00	€ 2.200,00	€ 165.000,00
Appartamento			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.000,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 165.000,00
Valore Accessori	€ 23.250,00
Valore complessivo intero	€ 188.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 188.250,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	23,00	€ 900,00	€ 20.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.700,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 20.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Superfici scoperte a giardino o similari, con annesso Serra	75,00	€ 188.250,00	€ 188.250,00
B	Garage o autorimessa [G]	23,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00

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%)	€ 31.450,00
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:	€ 177.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 177.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 177.500,00

Elenco Allegati:

Allegato 1: Visure catastali per attualità

Allegato 2: Estratti di Mappa (scala 1:2.000) – Individuazione Lotti

Allegato 3: Planimetrie catastale (scala 1:200)

Allegato 4: Pratiche Edilizie – Certificati di Agibilità – APE Attestati di Prestazione Energetica

Allegato 5: Contratti di Affitto – Preliminari di Vendita

Allegato 6: Elaborati Planimetrici – Individuazione Lotti

Allegato 7: Convenzioni (omissis / Comune di Orvieto)

Allegato 8: Aggiornamento Documentazione Ipocatastale

Allegato 9: Documentazione Fotografica

Data generazione:
26-09-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Mordini