# **Tribunale di Terni** PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 220/2014 data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

Custode Giudiziario:

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: **Codice fiscale:** Studio in: Telefono:

> Fax: Email:

Pec:

# **INDICE SINTETICO**

#### 1. Dati Catastali

Bene: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Foglio 153, particella 173, subalterno 8, indirizzo Località Sferracavallo n. 375, piano 1,

Comune Orvieto, categoria A/3, classe 4, consistenza VANI 5,5, superficie MQ 102, rendita € 284,05

Corpo: B

Categoria: Cantina [CN]

Dati Catastali:

Foglio 153, particella 173, subalterno 16, indirizzo Località Sferracavallo, piano s1,

Comune Orvieto, categoria C/6, classe 9, consistenza MQ 21, superficie MQ 21, rendita € 21,69

#### 2. Stato di possesso

Bene: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato senza titolo

#### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 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 Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

# 5. Comproprietari

Beni: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

Beni: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

# 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

#### 8. Prezzo

Bene: Via Tirso n. 13 - Frazione Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 101.465,75

# Beni in **Orvieto (Terni)**Località/Frazione **Frazione Sferracavallo Via Tirso n. 13**

**Lotto: 001** 

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**1/1** di

Quota e tipologia del diritto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13 Note: Abitazione al piano primo con annessa area scoperta al piano seminterrato

Eventuali comproprietari: Nessuno
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Foglio <b>153</b> , particella <b>173</b> , subalterno <b>8</b> , indirizzo Località Sferracavallo n. 375, piano 1, Comune Orvieto, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 102, rendita €
284,05 <u>Derivante da:</u> Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 24/04/2008, repertorio n. 95545, del Notaio
Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio ad uso dell'abitazione e dell'area scoperta e precisamente su: area annessa di passaggio e manovra, intorno all'intero lotto; centrale termica al piano seminterrato;
vano scala ai piani seminterrato, terra e primo per accedere al piano primo. Si precisa che dette porzioni condominiali non sono attualmente identificate in catasto con subalterno assegnato, ma soltanto bene evidenziate e disegnate sulle schede planimetriche di ogni unità immobiliare.
Confini: Si dichiara la coerenza. Confini: Vano scala condominiale, secondo vano scala condominiale, area condominiale, cantina di proprietà della stessa salvo altri.
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di accesso e rilievo dello stato di fatto at-

tuale si è riscontrata una lieve difformità rispetto alla piantina registrata in Catasto.

Più precisamente risulta la demolizione di un tramezzo e la costruzione di un altro tramezzo in posizione diversa. Non esiste la parete che divideva la cucina dal rispostiglio e tale spazio è stato trasformato in angolo cottura. Di contro nella zona dell'ingresso non esiste più una porzione di tramezzo ed è stata realizzata all'inizio del corridoio in modo da creare una continuità tra l'ingresso stesso e la sala.

Tali modifiche non costituiscono difformità catastale rispetto alla pianta perchè le differenze sono di lieve entità e soprattutto perchè non si verifica la modifica del numero dei vani e quindi della consistenza catastale.

Regolarizzabili mediante: A parere del sottoscritto, in base alle attuali normative catastali, non è necessario presentare la denuncia di variazione catastale. Quindi è possibile la vendita, ma si consiglia al nuovo proprietario di effettuarla dopo, per avere una piantina catastale che rappresenti perfettamente lo stato di fatto del bene.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Cantina [CN] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13 Note: Cantina al piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto	
<b>1/1</b> di	
Cod. Fiscale:	
Eventuali comproprietari:	
Nessuno	

#### Identificato al catasto Fabbricati:

# Intestazione:

Foglio **153**, particella **173**, subalterno **16**, indirizzo Località Sferracavallo , piano s1, Comune Orvieto, categoria C/6, classe 9, consistenza MQ 21, superficie MQ 21, rendita € 21,69 <u>Derivante da:</u> Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 24/04/2008, repertorio n.

<u>Millesimi di proprietà di parti comuni:</u> Sono compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio ad uso della cantina e precisamente su:

area annessa di passaggio e manovra intorno all'intero lotto;

area / rampa per accedere alla cantina al piano seminterrato;

passaggio al piano seminterrato per accedere alla cantina,

vano scala ai piani seminterrato, terra e primo.

Come detto per il corpo A, si precisa che dette porzioni condominiali non sono attualmente identificate in catasto con subalterno assegnato, ma soltanto bene evidenziate e disegnate sulle schede planimetriche di ogni unità immobiliare.

<u>Confini:</u> Si dichiara la coerenza. Confini: Centrale termica condominiale, passaggio condominiale, vano scala condominiale, area di proprietà della stessa Tozzi Alessandra, proprietà salvo altri.

## Conformità catastale:

95545, del Notaio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di accesso e rilievo dello stato di fatto attuale si è riscontrata una lieve difformità rispetto alla piantina registrata in Catasto. Più preci-

samente risulta che è stato realizzato un tramezzo divisorio interno nel locale cantina per creare due locali. Tali modifiche non costituiscono difformità catastale rispetto alla pianta perchè le differenze sono di lieve entità e soprattutto perchè non si verifica la modifica della superficie utile e quindi della consistenza catastale.

Regolarizzabili mediante: A parere del sottoscritto, in base alle attuali normative catastali, non è necessario presentare la denuncia di variazione catastale. Quindi è possibile la vendita, ma si consiglia al nuovo proprietario di effettuarla dopo, per avere una piantina catastale che rappresenti perfettamente lo stato di fatto del bene.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Si precisa che le due planimetrie catastali registrate in Ufficio sono identiche perché il subalterno 16 (cantina) è stato generato d'ufficio dall'originario sub 8 (abitazione e area annessa) per distacco e scorporo, mediante duplicazione della scheda.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile occupa una porzione di fabbricato posto nella frazione di Sferracavallo, alle falde del colle tufaceo di Orvieto, dove sorge il centro storico. Il quartiere è dotato dei servizi essenziali e ben collegato con il centro del Comune e con l'Autostrada e la Ferrovia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi area condominiale a disposizione . **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno .

**Servizi offerti dalla zona:** linee di trasporto locali bus (normale ), servizi scolastici (normale ), servizi comunali di raccolta rifiuti differenziata (normale )

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: centro storico di Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: masso tufaceo di Orvieto e valle del fiume Paglia .

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, chiese e museo del centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada del Sole a 3 chilometri circa,

Ferrovia Roma - Firenze a 3 chilometri circa

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo	corpo: A	
Abitazione di	tipo economico [A3] sito in Orvio	eto (Terni), Via Tirso n. 13
Occupato da		senza alcun titolo.

Note: In fase di accesso nell'immobile, l'accompagnatore ha dichiarato che gli occupanti sono i suoceri della sorella dell'esecutata.

Identificativo corpo: B
Cantina [CN] sito in Orvieto (Terni), Via Tirso n. 13
Occupato da senza alcun titolo.

Note: In fase di accesso nell'immobile, l'accompagnatore ha dichiarato che gli occupanti sono i suoceri della sorella dell'esecutata.

#### 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:

1	Nessuna.
4.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
1	Nessuna.
4.1.3	Atti di asservimento urbanistico:
1	Nessuna.
4.1.4 A	Altre limitazioni d'uso:
ſ	Nessuna.
	ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
t	contro proteca volontaria attiva; A favore di , contro proteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio in data 24/04/2008 ai nn. 95546/22660; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/2008 ai nn. 5269/1006 protecation proteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio in data 24/04/2008 ai nn. 95546/22660; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/2008 ai nn. 5269/1006 protecation protecation protecation in data 02/05/2008 ai nn. 5269/1006 protecation protecation protecation in data 02/05/2008 ai nn. 5269/1006 protecation protec
\ 1 1	Porteca volontaria attiva; A favore di , ; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio in data 24/04/2008 ai nn. 95546/22660; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/05/2008 ai nn. 5737/1113 ; Note: A RETTIFICA DI QUELLA R.P. 1006 DEL 02/05/2008 PER ERRATI DATI ANAGRAFICI DI Dati precedenti relativi ai corpi: A e B
   	contro proteca giudiziale attiva; A favore di proteca giudiziale attiva; A favore di proteca giudiziale attiva; A favore di proteca: € 35000; proteca capitale: €; A rogito di Tribunale di Terni in data 27/09/2013 ai nn. 240/2013; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/04/2014 ai nn. 3738/344  Dati precedenti relativi ai corpi: A e B
4.2.2 I	Pignoramenti:
r t	A favore della massa dei creditori contro <b>TOZZIALESSANDRA</b> ; Derivante da: pignoramento; A rogito di Tribunale di Terni in data 28/07/2014 ai nn. 2462 iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2014 ai nn. 9288/7240; <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> A e B
4.2.3 A	Altre trascrizioni:
ı	Nessuna.
4.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
1	Nessuna.

4.2

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Orvieto (Terni), Via Tirso n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

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

Cantina [CN] sito in Orvieto (Terni), Via Tirso n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: 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: 13/08/1982 . In forza di legittimo tito	proprietario/i ante ventennio al lo.
Titolare/Proprietario: vendita - a rogito di data 10/09/1982, ai nn. 6610/5126.	dal 13/08/1982 al 24/04/2008 . In forza di atto di compra- , in data 13/08/1982, ai nn. 74103; trascritto a Terni, in
<b>Titolare/Proprietario:</b> forza di atto di compravendita - a rog	dal 24/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In gito di Notaio , in data 24/04/2008, i, in data 02/05/2008, ai nn. 5268/3258.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13

Numero pratica: 101/309 DEL 1973

Intestazione: Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN LOC. SFERRACAVALLO - Lottizzazione (Lotto n. 2)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 101/309

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13

Numero pratica: 730/8557 del 1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti interne al fabbricato in loc. Sferracavallo, lottizzazione (Lotto n. 2)

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/02/1974 al n. di prot. 730/8557

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Cantina [CN] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13

Numero pratica: 101/309 DEL 1973

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN LOC. SFERRACAVALLO - Lottizzazione (Lotto n. 2)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 101/309

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Dati precedenti relativi ai corpi: B

Cantina [CN] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Frazione Sferracavallo, Via Tirso n. 13

Numero pratica: 730/8557 del 1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti interne al fabbricato in loc. Sferracavallo, lottizzazione (Lotto n. 2)

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/02/1974 al n. di prot. 730/8557

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Dati precedenti relativi ai corpi: B

# 7.1 Conformità edilizia:

## Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di accesso e rilievo dello stato di fatto attuale si è riscontrata una lieve difformità rispetto alle piante allegate all'ultima Licenza Edilizia rilasciata. Più precisamente risulta la demolizione del tramezzo interno che separava la cucina dal ripostiglio confinante e in questo spazio ci è stato ricavato l'angolo cottura. Di contro è stato demolito il tramezzo originariamente previsto nella zona ingresso e realizzato all'inizio del corridoio, per creare continuità tra l'ingresso stesso e il soggiorno.

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA') Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne per spostamento di tramezzi divisori.

sanzione: **€ 1.000,00** 

Pratica edilizia con grafici, relazione e foto da affidare ad un professionista: € 800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di accesso e rilievo dello stato di fatto attuale si è riscontrata una lieve difformità rispetto alle piante allegate alla Licenza Edilizia rilasciata. Più precisamente risulta la realizzazione di un tramezzo interno alla cantina per creare due locali. Regolarizzabili mediante: PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA') Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un tramezzo interno alla cantina

Note: Per quanto riguarda le spese da sostenere per la regolarizzazione si fa riferimento a quanto già esposto per il corpo A in quanto la pratica da presentare in Comune è unica per l'intero lotto.

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - residenziali realizzate con piano attuativo
Norme tecniche di attuazione:	VEDI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATE ALLA PERIZIA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Cantina [CN]

Cantina [Civ]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3- residenziali realizzate con piano attuativo
Norme tecniche di attuazione:	VEDI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATE ALLA PRESENTE PERIZIA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Abitazione al piano primo composta da Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, ripostiglio, bagno e n. 2 balconi. Con annessa area scoperta al piano seminterrato di mq 34,55 utili.

1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 146,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974 L'edificio è stato ristrutturato nel: ------

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,85

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

seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato di cui l'abitazione fa parte, si presenta in discrete

condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: buone

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone

Solai tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera condizioni: buone

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: ine-

sistente condizioni: buone

- Note: Porta di accesso al piano seminterrato

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparel-

le materiale protezione: plastica condizioni: buone

- Note: finestre esterne

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

- Note: porte interne

tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone Infissi interni

- Note: porta di ingresso

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni:

huone

- Note: nessuna

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rive-

stimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Pavim, Esterna materiale: pratino condizioni: sufficienti

- Note: area scoperta annessa al piano seminterrato

Pavim. Interna materiale: marmette di cemento condizioni: buone

- Note: pavimento interno

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori:

senza maniglione antipanico condizioni: buone

- Note: portone di ingresso

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti Rivestimento ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone

Scale posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condi-

zioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso

delle vigenti normative

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e ce-**

mento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso

delle vigenti normative

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità:

rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

**comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti nor-**

mative

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni:

buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: centralizzato alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti** 

normative

#### Impianti (conformità e certificazioni)

# Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive	

#### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO A GPL
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	35 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ABITAZIONE = Mq 84,34

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE = MQ 97,00

SUPERFICIE BALCONI = MQ 10,00

SUPERFICIE LORDA AREA SCOPERTA ANNESSA AL PIANO SEMINTERRATO = MQ 39,00

Destinazione	Parametro	Superficie Coeff. reale/potenziale		Superficie equivalente
LOCALI DI ABITAZIONE	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
BALCONI	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
AREA SCOPERTA ANNESSA	superf. esterna lorda	39,00	0,05	1,95
		146,00		101,45

# 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: 1° SEMESTRE 2016

Zona: ORVIETO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1150

Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto B

Cantina al piano seminterrato composta da due locali

# 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 24,00

E' posto al piano: seminterrato L'edificio è stato costruito nel: 1974 L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ----;

ha un'altezza utile interna di circa m. 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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato di cui l'abitazione fa parte, si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

# Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone

Solai tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera condizioni: buone

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: buone

# Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: ine-

sistente condizioni: buone

- Note: Porta basculante per accedere dall'esterno al piano seminterrato

dalla rampa

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

- Note: porta interna

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rive-

stimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

	•	
Im	ทเล	ntı
	pıu	nti

Elettrico tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: suf-

ficienti conformità: non a norma

# Impianti (conformità e certificazioni)

# Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO
successive	

# Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

# Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza: SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE = Mq 20,86

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup reale lorda	24,00	0,40	9,60
		24,00		9,60

## 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: 1° SEMESTRE 2016

Zona: ORVIETO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1150

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene si è adottato il Criterio di Stima SINTETICO COMPARATIVO che consiste nel determinare il valore mediante comparazione con altri immobili simili di cui si conosce il valore di mercato, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al bene da valutare e apportando le opportune detrazioni o aggiunte per le caratteristiche pecuniarie.

# 8.2 Fonti di informazione: Catasto di Terni;

Conservatoria	dei Registri	Immobiliari	di ·

----;

Uffici del registro di -----;

Ufficio tecnico di -----;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Terni Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 1.100,00;

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare Camera di Commercio di Terni.

# 8.3 Valutazione corpi:

# A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LOCALI DI ABITAZIONE	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00
BALCONI	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
AREA SCOPERTA ANNESSA	1,95	€ 1.100,00	€ 2.145,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo interc	)		€ 111.595,00
Valore complessivo diritto	e quota		€ 111.595,00

#### B. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

·		,	
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	9,60	€ 1.100,00	€ 10.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.560,00			
Valore corpo			€ 10.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.560,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
			medio ponderale	quota
Α	Abitazione di tipo	101,45	€ 111.595,00	€ 111.595,00
	economico [A3]			
В	Cantina [CN]	9,60	€ 10.560,00	€ 10.560,00

Totale € 122.155,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 18.323,25 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 566,00

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 101.465,75 trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 101.465,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

# 8.6 Regime fiscale della vendita – Imposta di registro

#### ALLEGATI:

# **ALLEGATO 1 (DOCUMENTAZIONE)**

- 1. Atto di provenienza del 2008
- 2. Licenza Edilizia n. 101/309 del 02 Marzo 1973
- 3. Licenza Edilizia n. 730/9557 del 11 Febbraio 1974
- 4. Pianta piano seminterrato allegato alla Licenza del 1973
- 5. Sezione C-D allegata alla Licenza del 1973
- 6. Prospetto N-O allegato alla Licenza del 1973
- 7. Prospetto S-E allegato alla Licenza del 1973
- 8. Inquadramento catastale allegato alla Licenza del 1974
- 9. Pianta piano primo allegato alla Licenza del 1974
- 10. Fotografia satellitare

#### Piano Regolatore Generale

- 11. Stralcio mappa
- 12. Legenda della mappa
- 13. Norme Tecniche di attuazione

#### Visure e planimetrie catastali

- 14. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- 15. Visura elenco subalterni particella 173
- 16. Visura catastale particella 173 sub 8
- 17. Visura catastale particella 173 sub 16
- 18. Planimetria abitazione particella 173 sub 8
- 19. Planimetria cantina particella 173 sub 16
- 20. Visura ipotecaria negativa periodo dal 03/11/2014 ad oggi

#### ALLEGATO 2 - PIANTE IMMOBILI

- 21. Pianta intero lotto con beni condominiali scala 1:200
- 22. Pianta piano seminterrato con beni condominiali scala 1:100
- 23. Pianta piano primo con scala condominiale scala 1:100

#### ALLEGATO 3 - FOTOGRAFIE

- 24. Album fotografico
- 25. Attestazione trasmissione ctu alle parti
- 26. Bozza del biglietto di cancelleria
- 27. Relazione catastale
- 28. Testo ctu senza nomi (omissis) per pubblicità
- 29. Specifica spese e competenze spettanti al c.t.u.

Data generazione:

06-03-2017

L'Esperto alla stima



































