
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A.

N. Gen. Rep. **000049/13**

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario AVV. STEFANIA ROSSI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Stefano Aguzzi
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 112
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 1035
C.F. GZZSFN56T01L117N- P.Iva 00681890554*

con studio in Terni (Terni) Via Archimede n. 19

cellulare: 3355885166

email: stagu@libero.it

**Beni in Monteleone D'orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'edificio in cui insistono i beni immobili pignorati risulta essere un fabbricato bifamiliare di civile abitazione di n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzato con Concessione Edilizia n. 31 del 15/12/1983; con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato e solai intermedi presumibilmente in laterocemento, l'edificio è sito ai margini del centro abitato di nuova espansione di Monteleone D'Orvieto, in una zona a bassa densità abitativa e comodamente raggiungibile. Tutti i beni pignorati insistono nello stesso edificio ed hanno destinazioni ad uso abitazione il cespite principale (oltre ad una pertinenza), mentre l'altro risulta accatastato ad uso autorimessa; tuttavia la pratica edilizia con cui fu chiesta la concessione edilizia, riporta la planimetria di progetto con destinazione a rimessa attrezzi edili. Con pianta geometricamente articolata, il fabbricato si trova edificato su di un'area morfologicamente mossa, in posizione lievemente elevata rispetto alla Strada Provinciale n. 60 che scorre a breve distanza dal lotto, sul versante esposto a sud di una collinetta posizionata a nord-est del centro storico di Monteleone D'Orvieto, zona prevista come residenziale di completamento dal P.R.G., a bassa densità abitativa per cui gli edifici risultano praticamente delle villette di non più di due piani fuori terra. L'edificio è circondato da un'area pertinenziale (distinta al F. 1 part. 76 sub 1-bene comune non censibile) sistemata a giardino e presenta un percorso pavimentato per il raggiungimento degli ingressi dei due appartamenti, siti al piano rialzato, oltre ad un percorso carrabile pavimentato anch'esso, per il raggiungimento dell'autorimessa sita al piano seminterrato. L'appartamento in oggetto, sito al piano rialzato, si affaccia sul giardino con la parete a sud (dove si trova il percorso pedonale di accesso), quella a nord affaccia sul percorso carrabile per l'autorimessa, mentre la parete posta a ovest è quella che prospetta verso i cancelli d'ingresso al giardino che danno Via Giovanni XXIII. L'appartamento abitativo al piano rialzato è raggiungibile tramite il percorso esterno già citato ed una corta rampa di scale che porta in quota pianerottolo d'ingresso coperto; a fianco della scala suddetta si trova la rampa che conduce al piano seminterrato. L'appartamento si sviluppa con un vano d'ingresso dal quale si accede a sinistra alla cucina-tinello e proseguendo dritto si accede all'ampio soggiorno, dotato di balcone sulla parete di sinistra (lato sud), mentre sulla parete di destra si trova una porta ed un piccolo disimpegno di distribuzione alle due camere da letto, di cui una dotata di balcone (lato ovest) ed al servizio igienico. Pertinenza del cespite sopra descritto sono la cantina ed il wc siti al piano seminterrato, oltre al vano tecnico della centrale termica (distinta al F. 1 part. 76 sub 1, unitamente alla corte di pertinenza-bene comune non censibile), adiacente e di altra proprietà, raggiungibili tramite la scala esterna precedentemente descritta. Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **121,35**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Montegabbione il 04/08/1958-proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **foglio 1 mappale 76 subalterno 3**, categoria A/2, classe 5[^], di vani 5,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 355,06.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 1 part. 76 sub 3, variazione del 01/01/1992; ex F. 1 part. 76 sub 3, classamento del 09/10/1991 in atti dal 29/07/1997; ex F. 1 part. 76 sub 3, classamento automatico del 09/10/1991 in atti dal 04/05/1993; ex F. 1 part. 76 sub 3, costituzione del 09/10/1991.

- Al Catasto Terreni il F. 1 part. 76, ente urbano di mq.1.200, tipo mappale del 20/09/1991 in atti dal 08/10/1991; ex F. part. 76, terreno, di mq. 1.200, frazionamento del 23/08/1974 in atti dal 30/09/1975.

Note: (Cfr allegato n.2)

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'altra unità immobiliare oggetto della perizia si trova al piano seminterrato, con destinazione catastale ad uso autorimessa ed ha uno sviluppo planimetrico che in pratica insiste anche sotto il sedime dell'appartamento adiacente. Si fa notare che attualmente l'ambiente unico presente nella planimetria catastale non risulta essere più tale a causa della realizzazione di alcune tramezzature che dividono l'ambiente originario in più vani, più precisamente descritti come segue. Inoltre è da sottolineare che nella planimetria del piano seminterrato, facente parte del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia originaria, non risulta nemmeno la suddivisione presente invece nelle planimetrie catastali che hanno originato la suddivisione dei subalterni, essendo indicato tutto il piano seminterrato come ambiente unico a destinazione deposito materiali edili. Scendendo la rampa di scale prima descritta, adiacente a quella di accesso per l'appartamento, si accede tramite una porta al vano centrale termica, attraversato il quale si giunge ad un disimpegno dove a sinistra una porta consente l'accesso ad un ampio vano, ora utilizzato a taverna, ed in fondo a questo un'altra porta conduce ad un vano utilizzato a camera da letto dal quale si accede al wc, che fa parte del sub dell'appartamento; sempre dal citato disimpegno, a destra una porta conduce ad un vano molto ampio anch'esso utilizzato a taverna, in fondo al quale una porta permette l'accesso ad un ambiente non di proprietà ed accatastato con altro subalterno e quindi non facente parte dei cespiti pignorati. Posta al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **155,39**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Montegabbione il 04/08/1958-proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **foglio 1 mappale 76 subalterno 2**, categoria C/6, classe 4[^], di 134 mq, - rendita: Euro 276,82.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 1 part. 76 sub 2, variazione del 01/01/1992; ex F. 1 part. 76 sub 2, classamento del 09/10/1991 in atti dal 29/07/1997; ex F. 1 part. 76 sub 2, classamento automatico del 09/10/1991 in atti dal 04/05/1993; ex F. 1 part. 76 sub 2, costituzione del 09/10/1991.

- Al Catasto Terreni il F. 1 part. 76, ente urbano di mq.1.200, tipo mappale del 20/09/1991 in atti dal 08/10/1991; ex F. part. 76, terreno, di mq. 1.200, frazionamento del 23/08/1974 in atti dal 30/09/1975.

Note: (Cfr allegato n.2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale di completamento (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: misto agricole-residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS in qualità di proprietaria del bene, per atto di accertamento della proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione, ai sensi dell'art. 2643 12/BIS C.C., verbale di accordo ex L. 98/13 (Cfr allegato n.3). Dovrà essere accertato, tramite certificato anagrafico, lo stato patrimoniale della Sig.ra OMISSIS, al momento dell'atto suddetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 07/10/2015

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA INTESA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Cinelli Alessandro in data 27/07/2006 al n. 102571 di rep. iscritta a Terni in data 08/08/2006 al n. 2384 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 191.700,00
importo capitale: Euro 127.800,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS** a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 19/06/2013 al n. 421 di rep. trascritto a Terni in data 26/07/2013 al n. 5494 di reg. part.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di **massa dei creditori di OMISSIS** per il diritto di proprietà della quota di 1/16 contro **OMISSIS** per il diritto di proprietà della quota di 1/16 a firma di Tribunale di Orvieto in data 22/04/1994 al n. 141 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2004 al n. 372 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Abitazione F. 1 part. 76 sub 3

- Convenzione edilizia derivante da atto notarile a favore di **Comune di Monteleone D'Orvieto contro OMISSIS** per 1/2 di piena proprietà-OMISSIS per 1/2 di piena proprietà (tra gli altri) a firma di Notaio Franco Campioni in data 23/07/1996 al n. 5550 di rep. trascritto a Terni in data 21/08/1996 al n. 5224 di reg. part.. La presente per rettificare la superficie della particella n. 55 del F. 1 del NCT di Monteleone D'Orvieto, variata in diminuzione per effetto dei lavori eseguiti sulla strada Provinciale Piegaro-Montegabbione dalla Amministrazione Provinciale. A seguito dei detti lavori la superficie vincolata a favore del Comune di Monteleone D'Orvieto con la Convenzione rettificata è passata da mq. 24.660 a mq. 23.590.

Riferito limitatamente a: appezzamento di terreno distinto al NCT al F. 1 part. 76

- Convenzione edilizia derivante da atto notarile a favore di **Comune di Monteleone D'Orvieto contro OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS in proprio e quali eredi di OMISSIS (tra gli altri)** facenti parte al OMISSIS a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 19/09/1981 al n. 1711 di rep. trascritto a Terni in data 14/11/1981 al n. 6184 di reg. part.

Riferito limitatamente a: appezzamento di terreno distinto al NCT al F. 1 part. 76

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: attualmente l'ambiente unico presente nella planimetria catastale non risulta essere più tale a causa della realizzazione di alcune tramezzature che dividono l'ambiente originario in più vani, più precisamente descritti come segue. Scendendo la rampa di scale, adiacente a quella di accesso per l'appartamento, si accede tramite una porta al vano centrale termica, attraversato il quale si giunge ad un disimpegno dove a sinistra una porta consente l'accesso ad un ampio vano, ora utilizzato a taverna, ed in fondo a questo un'altra porta conduce ad un vano utilizzato a camera da letto dal quale si accede al wc, già presente nella planimetria catastale; sempre dal citato disimpegno, a destra una porta conduce ad un vano molto ampio anch'esso utilizzato a taverna, in fondo al quale una porta dà accesso ad un ambiente non di proprietà ed accatastato con altro subalterno e quindi non facente parte dei cespiti pignorati. Per quanto attiene la realizzazione delle taverne e della camera da letto, il sottoscritto ritiene che mancando il rispetto degli standard urbanistici minimi, tali abusi non potranno essere sanati, quindi sarà necessario effettuare la messa in pristino, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 1.500,00, comprensivo dello smontaggio dei termoconvettori e delle cucine a parete. Per la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere richiesto un titolo edilizio a sanatoria ai sensi della L.R. N. 1/2005, con costo stimabile all'attualità in circa Euro 4.000,00, comprensivo di spese tecniche ed escluso IVA.

Oneri totali: € 5.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In riferimento a quanto espresso nella sezione relativa alle difformità edilizio-urbanistiche, dovrà essere presentata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: per accedere alle unità immobiliari oggetto della presente procedura è necessario transitare su corte comune, identificata catastalmente come bene comune non censibile e distinta al F. 1 part. 76 sub 1. Risulta oltremodo comune con altri soggetti la centrale termica identificata come sopra. Si evidenzia, inoltre, che al piano seminterrato è possibile accedere ad altra porzione di unità immobiliare non ricompresa nella presente procedura, unita comunque di fatto a quella oggetto dell'esecuzione immobiliare di che trattasi.

Al momento del sopralluogo, all'esterno dello stabile, di cui le unità immobiliari in esame sono porzioni, erano parzialmente montati degli elementi per ponteggio a cavalletti lungo le facciate, ma non era in essere alcun tipo di lavorazione che presupponga dei lavori di manutenzione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha inoltrato apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS proprietaria dal 18/12/2013 ad oggi in forza di verbale di accordo ex L. 98/13- accertamento usucapione ai sensi dell'art. 2643 12/bis a firma di Notaio Francesco Previti in data 18/12/2013 al n. 92494 di rep. trascritto a Terni in data 02/01/2014 al n. 5 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietario dal 27/07/2006 al 18/12/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cinelli Alessandro in data 27/07/2006 al n. 102570 di rep. trascritto a Terni in data 08/08/2006 al n. 6596 di reg. part..

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4 proprietario dal 22/03/2006 al 27/07/2006 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Tribunale di Orvieto in data 22/03/2006 al n. 32 di rep. trascritto a Terni in data 12/04/2006 al n. 2915 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 2

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 6/8 proprietario dal 03/07/2000 al 27/07/2006 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Tribunale di Orvieto in data 03/07/2000 al n. 325 di rep. trascritto a Terni in data 01/08/2000 al n. 5376 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 3

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/12 proprietario dal 17/11/1997 al 03/07/2000 in forza di successione testamentaria in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro in data 07/05/2003 al n. 75/337 trascritto a Terni in data 08/08/2003 al n. 6049 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 3

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/4-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 3/12 proprietario dal 17/11/1997 al 22/03/2006 in forza di successione testamentaria in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro in data 07/05/2003 al n. 75/337 trascritto a Terni in data 08/08/2003 al n. 6049 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 1 part. 76 sub 2

- OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 4/6-OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari a 1/6-OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad 1/6 proprietario dal 19/10/1980 al 17/11/1997 in forza di successione legittima in morte di OMISSIS con atto trascritto a Terni in data 03/05/1982 al n. 2533 di reg. part.

Riferito limitatamente a: terreno F. 1 part. 76

- OMISSIS-OMISSIS per i diritti di nuda proprietà pari a 1/2 ciascuno-OMISSIS-OMISSIS per i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento proprietario dal 22/08/1977 al 19/10/1980 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio F. Pongelli in data 22/08/1977 al n. 46016 di rep. trascritto a Terni in data 16/09/1977 al n. 4202 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 31 per lavori di casa d'abitazione bifamiliare intestata a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 15/12/1983- n. prot. 31. Esaminato dalla commissione edilizia in data 06/07/1983. L'agibilità non è ancora stata rilasciata, nè risulta presentata apposita richiesta.

Descrizione appartamento di civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B-residenziale di completamento Norme tecniche ed indici: - Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che hanno superficie non inferiore a mq. 500, purchè siano già realizzate le infrastrutture primarie;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di costruzioni adiacenti o da altre pareti della stessa costruzione uguale a ml. 10,00;

- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà o dai limiti di zona uguale a ml. 5,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	94,07	1,00	94,07
balcone	Sup. reale lorda	9,55	0,25	2,39
cantina	Sup. reale lorda	49,79	0,50	24,90
	Sup. reale lorda	153,41		121,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Risultano pavimentati con mattonelle di Klinker 12x24, con disposizione a testa-avanti.

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta unita, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: ingresso-cucina-tinello.
materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta unita, con inserti angolari in tozzetto a losanga, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: soggiorno.
materiale: mattonelle di monocottura 30x30 a tinta sale e pepe, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: camere da letto.
materiale: mattonelle di monocottura 20x20 a tinta unita, condizioni: buone.

Rivestimento: Riferito limitatamente a: servizio igienico.
ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica 20x20 stesso colore del pavimento ma di tonalità più chiara, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Infissi esterni: Riferito limitatamente a: rivestimento cucina della parete lato mobile.
tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno con disegno all'inglese con vetrocamera, protezione: persiane alla romana, materiale protezione: in alluminio verniciate a fuoco, condizioni: buone.

Note: Gli infissi esterni in legno sono in ottimo stato e non necessitano di manutenzione straordinaria, ma di quella ordinaria (trattamenti periodici per la conservazione), mentre le persiane esterne in alluminio verniciato a fuoco non necessitano nemmeno di manutenzione ordinaria per le proprie intrinseche caratteristiche.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente con sopra-luce, materiale: in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno naturale con specchiatura in vetro sulla metà superiore, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno naturale, condizioni: buone.

Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: servizio igienico-camere.
materiale: mattonelle di monocottura 12x24 color cotto e disposte "a testa avanti", condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: cantina.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: trattate con intonaco rustico e tinteggiate, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio verniciato a fuoco con vetro semplice, protezione: inferriata esterna, materiale protezione: ferro, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina.
<i>Impianti:</i> <i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia a produzione di ACS, alimentazione: gasolio, con serbatoio esclusivo esterno, interrato sulla corte comune, rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia in rame, diffusori: radiatori in acciaio verniciato, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: I vani siti al piano seminterrato, sia quelli di pertinenza che quelli ricavati suddividendo l'originario vano ad autorimessa e utilizzati a taverna, presentano elementi riscaldanti (i due vani ad uso taverna hanno però dei termoconvettori) presumibilmente collegati alla caldaia a servizio dell'appartamento, ad eccezione del vano che ha mantenuto l'uso ad autorimessa, che non presenta elementi radianti. <u>Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".</u> Riferito limitatamente a: abitazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: Si precisa che il contatore è posizionato al piano seminterrato, all'interno di un vano non di proprietà
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e sfilabile, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: abitazione-vani ad uso taverna-cameretta.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tipo a vista, con canalizzazioni in pvc fissate a pareti e soffitti, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: il contatore dei sopradescritti impianti, dotati di differenziali salvavita, è posizionato nel vano comune della centrale termica.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Monteleone D'Orvieto (Terni) Via Giovanni XXIII n. 2.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,13 m.(variabile)
(cfr allegato n.2)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
autorimessa	Sup. reale lorda	155,39	1,00	155,39
	Sup. reale lorda	155,39		155,39

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura 30x30 finitura finto cotto, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio verniciato a fuoco, vetro semplice, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonacate al grezzo, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: autorimessa.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti, materiale: intonacate e tinteggiate, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: locali accessori autorimessa.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i> Elettrico:</i>	tipologia: tipo a vista, con canalizzazioni in pvc fissate a pareti e soffitti, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	94,07	€ 850,00	€ 79.959,50
balcone	2,39	€ 850,00	€ 2.029,38
cantina	24,90	€ 850,00	€ 21.160,75
	121,35		€ 103.149,63

- Valore corpo:	€ 103.149,63
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 103.149,63
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 103.149,63

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	155,39	€ 425,00	€ 66.040,75
- Valore corpo:			€ 66.040,75
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 66.040,75
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 66.040,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	121,35	€ 103.149,63	€ 103.149,63
B	autorimessa	155,39	€ 66.040,75	€ 66.040,75
			€ 169.190,37	€ 169.190,37

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.378,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 143.811,82

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 137.811,82

ALLEGATO N. 2

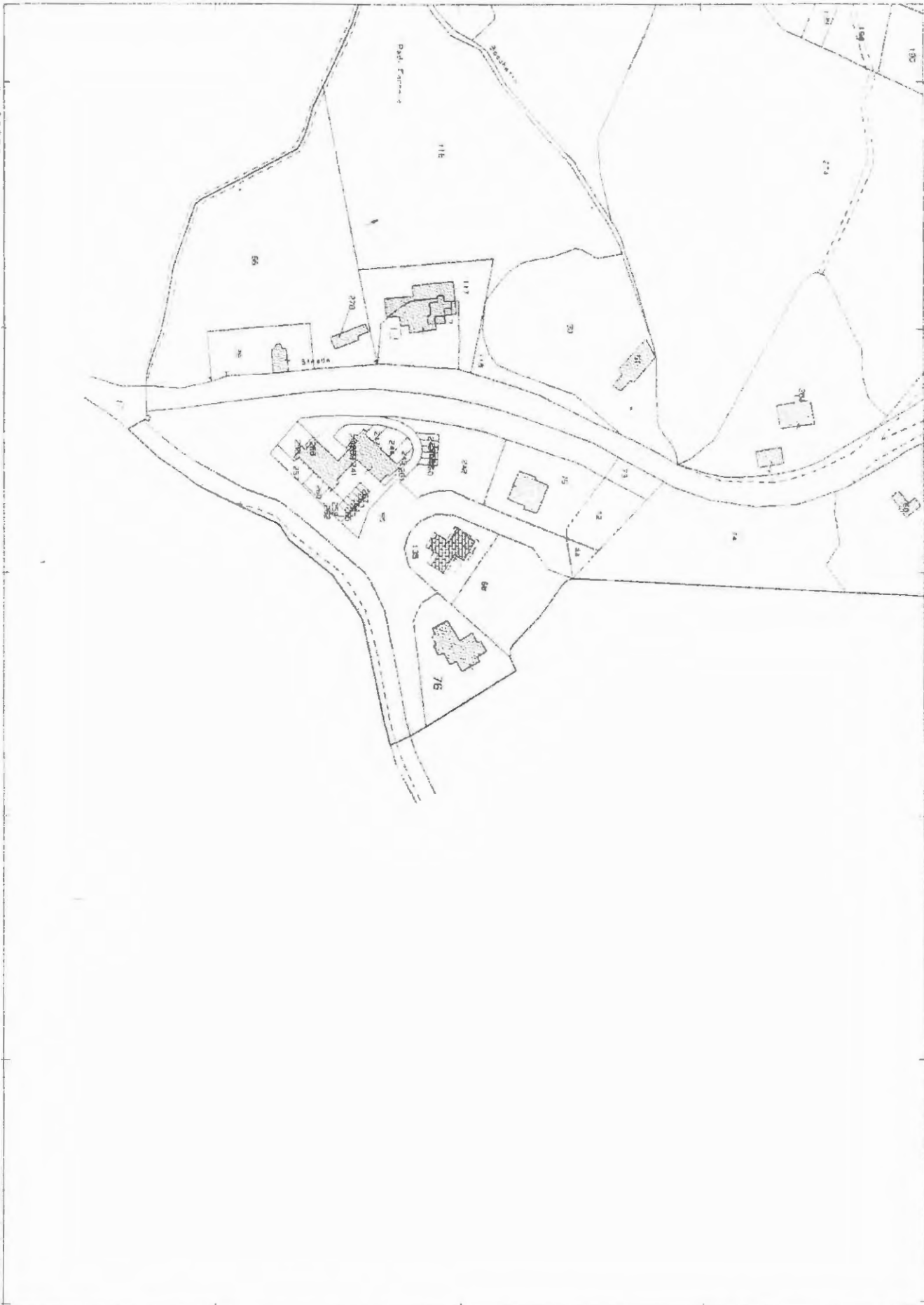
PLANIMETRIE

N=111200

E=32300

Ufficio Provinciale di Terzi - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. SSA LIANA MELIAROSSO

Via ord. (1.00 euro)



Particella n. 76

Comune MONTELEONE D'ORVIETO
Foglio. 1
Richiedente: AGUZZI STEFANO

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

1-Lug-2015 11.40.54
Prot. n. TR0047786/2015

ELABORATO PLANIMETRICO-R. 1:500

COMUNE DI MONTELEONE D'ORVIETO

FOGLIO DI MAPPA N° 1

DEN. TIPO MAPPA N° DEL

Proprietà:

~~XXXXXXXXXX~~ prop. 6/8

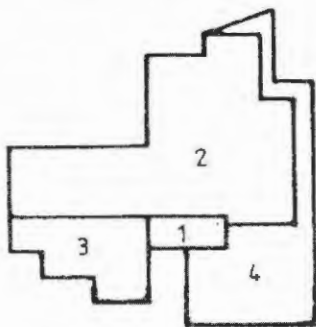
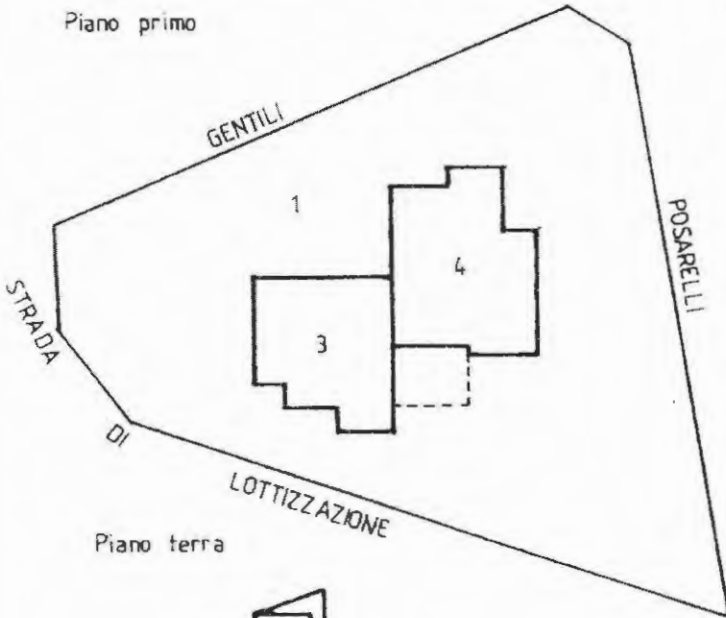
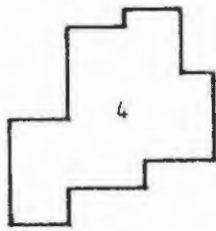
~~XXXXXXXXXX~~ prop. 1/8

~~XXXXXXXXXX~~ prop. 1/8



ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI AL Foglio 1 Particella 76:

- SUB 1: Bene comune non censibile (Corte e centrale termica al piano seminterrato)
- SUB 2: Autorimessa al piano seminterrato
- SUB 3: Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato
- SUB 4: Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato



UFFICIO TECNICO COMUNALE
Servizio Urbanistica e Territorio

Il Funzionario

[Signature]

23/9/91



[Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2015 - Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (PS43) - < Foglio: 1 - Particella: 76 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: MONTELEONE D'ORVIETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTELEONE D'ORVIETO			I	76			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA GIOVANNI XXIII		T			Partita speciale A	
2	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
3	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI T 0001			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
4	VIA GIOVANNI XXIII	2	SI T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

MODULARIO
reg. rend. 607

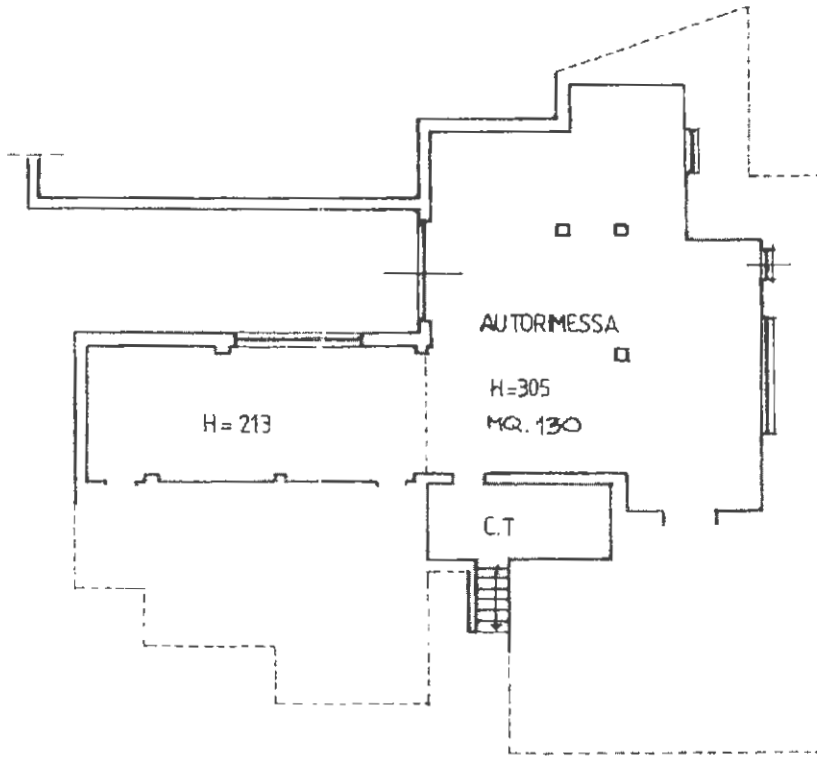


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTELEONE D'ORVIEITO... via GIOVANNI XXIII... civ. 2



PIANO SEMINTERRATO



00555771

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di MONTELEONE D'ORVIEITO - Foglio 1 Particella 36 - Subalterno 2
VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano. SE.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. PARACIANI ENRICO
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di TR n. 408
data 02/10/1991 Firma [Signature]



Data presentazione: 09/10/1991 - Data: 01/07/2015
Fot. schede: 74 - Formato di acq.: A4(2x297)

MODULARIO
F. 01/10/1991

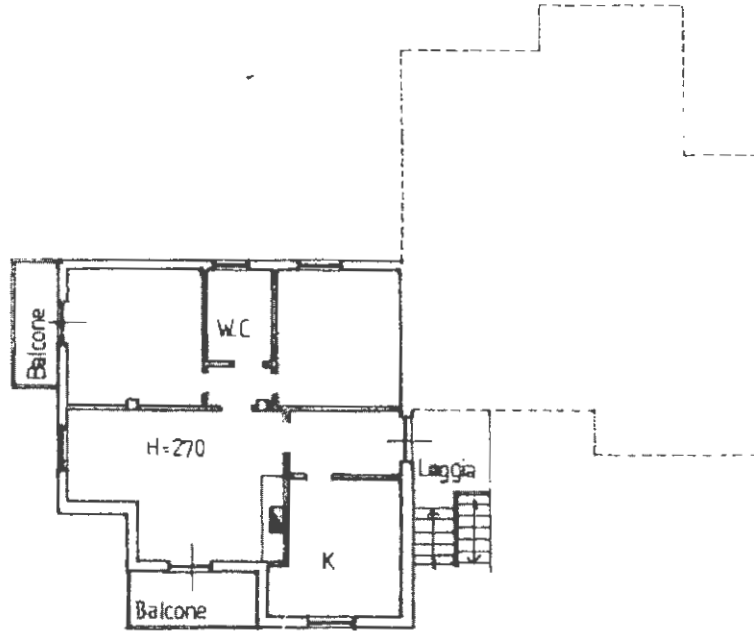


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

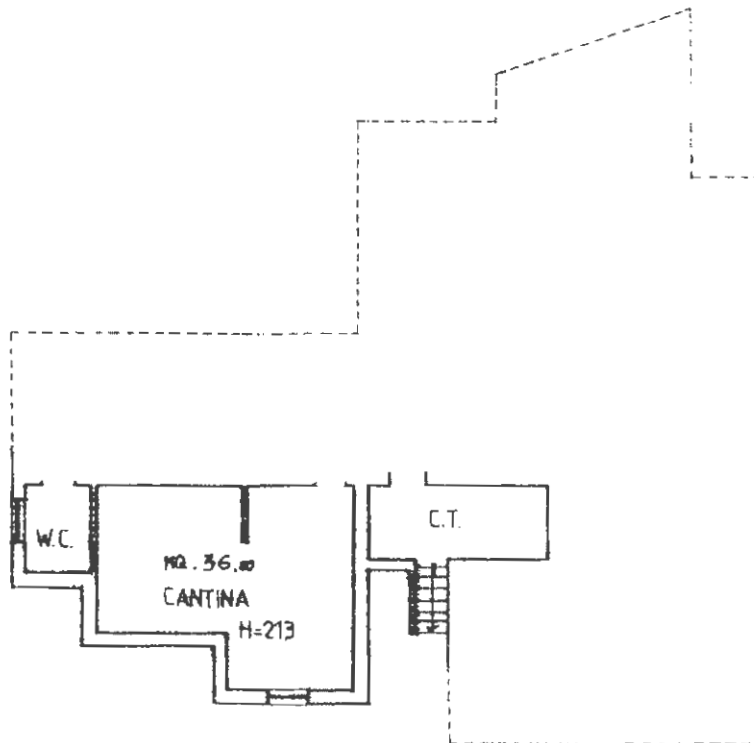
LIRE
250

Planimetria di u.r.u. in Comune di MONTELEONE D'ORVIETO, via GIOVANNI XXIII, civ. 2.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di MONTELEONE D'ORVIETO (PS-43) - Foglio 1 Particella 70 - Subalterno 3
VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano S1-T1

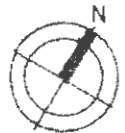


PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

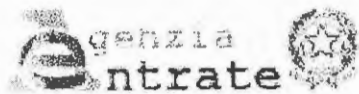
Compilata dal Geom. PARACIANI ENRICO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 09/10/1991 - Data della previsione di: 01/07/2015 - N. TRON 784 - Richiede TRIBUNALE TERNI
Foglio 1 - Particella di acq. A4311x297a - Piano di scala: 1:1
data 02/10/1991 Firma *[Signature]*



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 11.33.49 Segue

Visura n.: TR0047782 Pag: 2

Notifica	-	Partita	1000300	Mod.58	-						
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1991											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	76	3	Cens.	Zona					COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399.2/1991 in atti dal 09/10/1991
Indirizzo		VIA GIOVANNI XXIII n. 2 piano: SI-T-1									
Notifica	-	Partita	1000300	Mod.58	-						

Situazione degli intestati dal 18/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI ERNESTO nata a MONTEGABBIONE il 04/08/1958	RSSMR453R11G344F*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2014 in atti dal 02/01/2014 Repertorio n.: 92494 Rogante: PREVITI FRANCESCO Sede CHIUSI Registrazione: Sede: ACCERTAMENTO USUCAPIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 12/BIS			

Situazione degli intestati dal 27/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI ERNESTO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 09/09/1986	RSSFR36P09C744E*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/12/2013
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6596.1/2006 in atti dal 09/08/2006 Repertorio n.: 102570 Rogante: CINELLI ALESSANDRO Sede: CHIUSI Registrazione: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 17/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI ERNESTO nato a PARRANO il 11/10/1953	RSSMR453R11G344F*	(1) Proprieta' per 13/16 fino al 27/07/2006
2	ROSSI ERNESTO nato a PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 3/16 fino al 27/07/2006
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/11/1997 n. 2308.1/2003 in atti dal 16/05/2003 (protocollo n. 00043598) Registrazione: UR Sede: ORVIETO Volume: 337 n. 75 del 07/05/2003 IN MORTE DI ROSSI ERNESTO			

Situazione degli intestati dal 09/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI ERNESTO nato a PARRANO il 19/08/1930	RSSFR36P09C744E*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997
2	ROSSI ERNESTO nato a PARRANO il 10/10/1953	RSSMR453R11G344F*	(1) Proprieta' per 6/8 fino al 17/11/1997
3	ROSSI ERNESTO nato a PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399.2/1991 in atti dal 09/10/1991 Registrazione:			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 11.35.07 Segue

Visura n.: TR0047783 Pag: 2

Notifica	Partita	1000300	Mod.58
----------	---------	---------	--------

Situazione degli intestati dal 18/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Francesco nata a MONTGABBIONE il 04/08/1958	CPPNRC58M44F513U*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2014 in atti dal 02/01/2014 Repertorio n.: 92494 Rogante: PREVITI FRANCESCO Sede: CHIUSI Registrazione: Sede: ACCERTAMENTO USUCAPIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 12/BIS	

Situazione degli intestati dal 27/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Alessandro nato a CITTA' DELLA PIEVE il 09/09/1986	RSSFRC86P09C744E*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/12/2013
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6596.1/2006 in atti dal 09/08/2006 Repertorio n.: 102570 Rogante: CINELLI ALESSANDRO Sede: CHIUSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 22/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Giovanni nata a PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/07/2006
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/03/2006 Voltura n. 3447.1/2006 in atti dal 16/06/2006 (protocollo n. TR0040871) Repertorio n.: 2 Rogante: TRIBUNALE Sede: ORVIETO Registrazione: UR Sede: ORVIETO n: 176 del 14/04/2006 DEC. DI TRASFERIMENTO BENI	

Situazione degli intestati dal 17/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Ernesto nato a PARRANO il 11/10/1953	RSSMRA53R11G344F*	(1) Proprieta' per 13/16 fino al 22/03/2006
2	ROSSI Veronica nata a PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 3/16 fino al 22/03/2006
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/11/1997 n. 2308.1/2003 in atti dal 16/05/2003 (protocollo n. 00043598) Registrazione: UR Sede: ORVIETO Volume: 337 n: 75 del 07/05/2003 IN MORTE DI ROSSI ERNESTO	

Situazione degli intestati dal 09/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Ernesto nato a PARRANO il 19/08/1930	RSSRST30M19G344D*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997
2	ROSSI Maria nata a PARRANO il 10/10/1953	RSSMRA53R11G344F*	(1) Proprieta' per 6/8 fino al 17/11/1997
3	ROSSI Veronica nata a PARRANO il 02/11/1930	RSSVST30S42G344O*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 17/11/1997
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/10/1991 n. 2399.2/1991 in atti dal 09/10/1991 Registrazione:	

Unità immobiliari n. 1

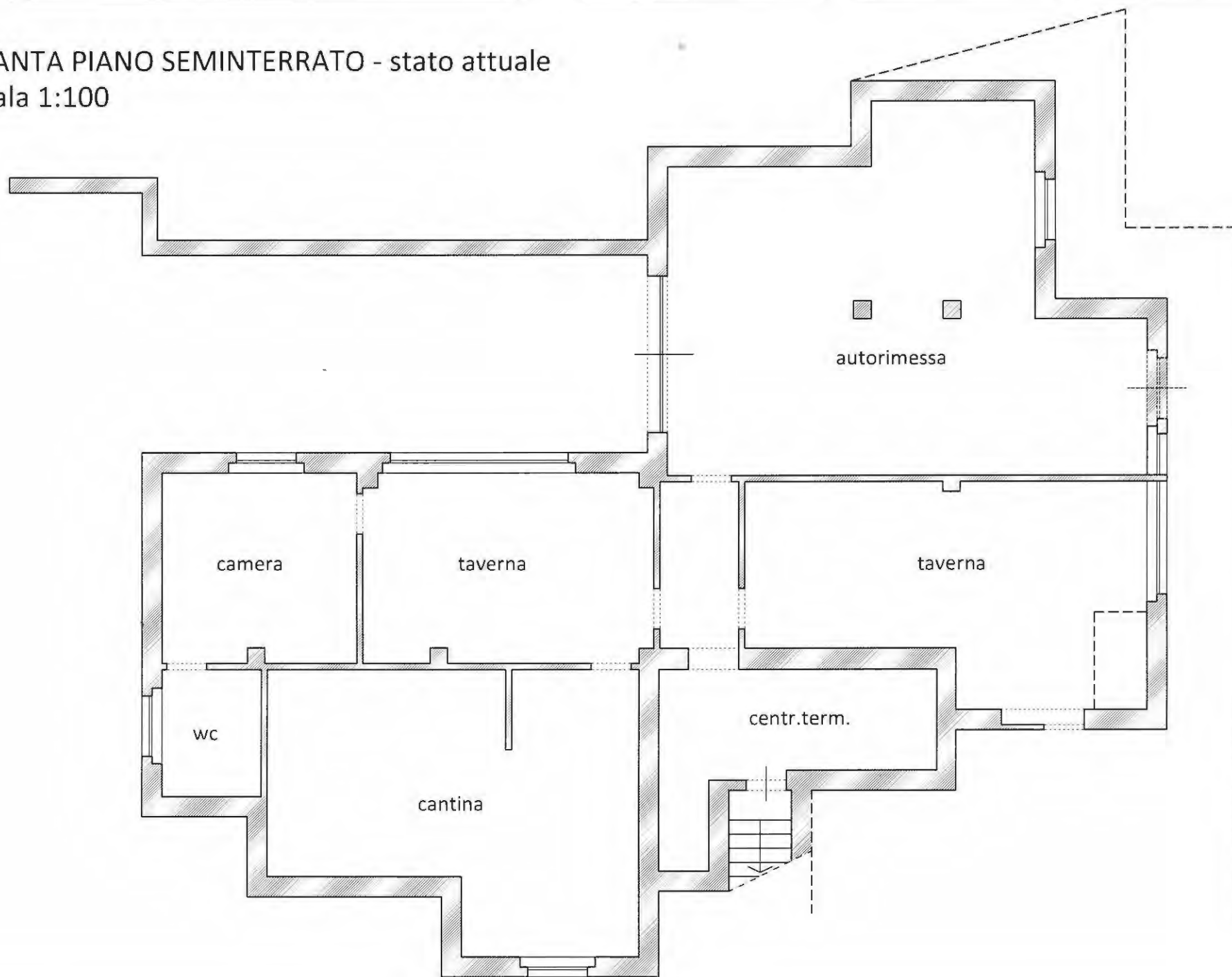
Ricevuta n. 16580

Tributi erariali: Euro 1,00

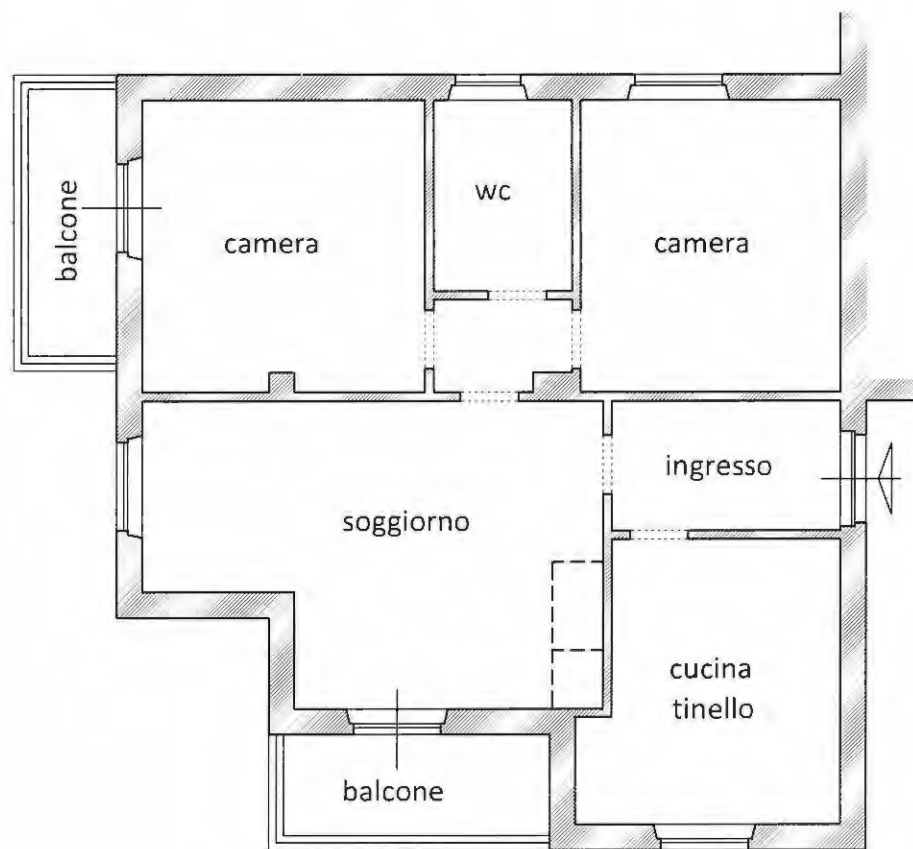
ALLEGATO N. 5

STATO ATTUALE

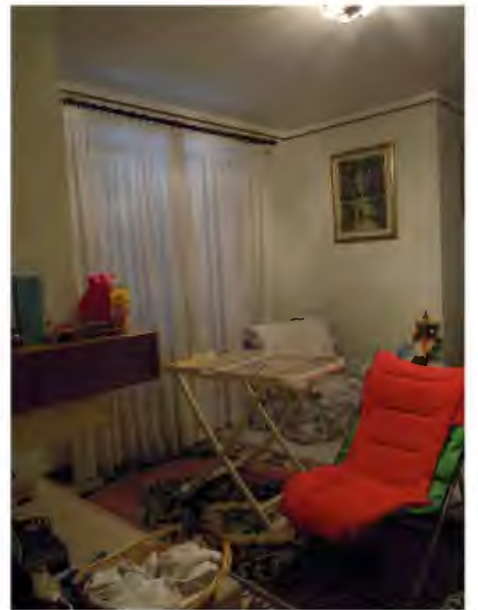
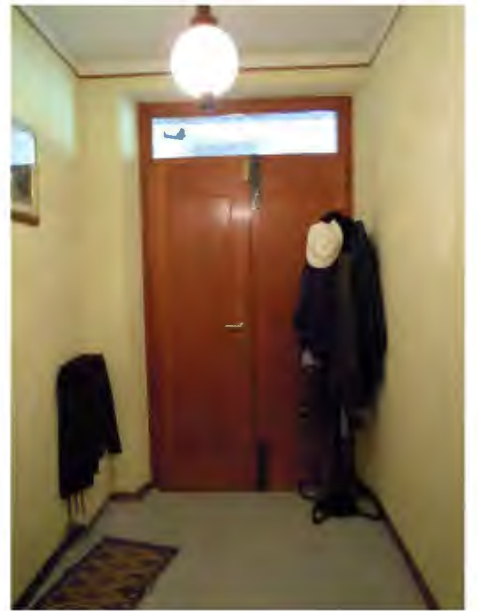
PIANTA PIANO SEMINTERRATO - stato attuale
scala 1:100

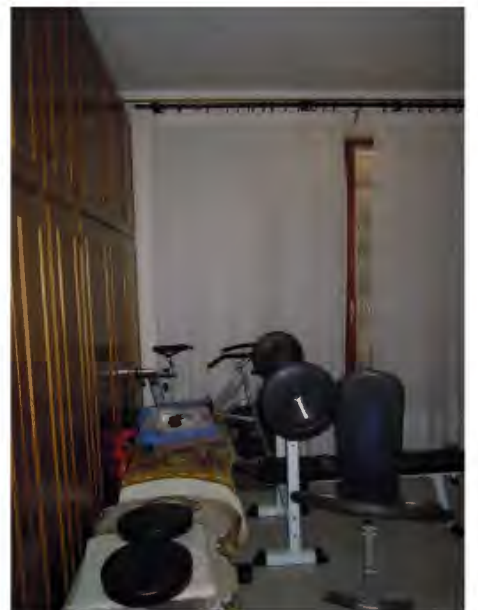
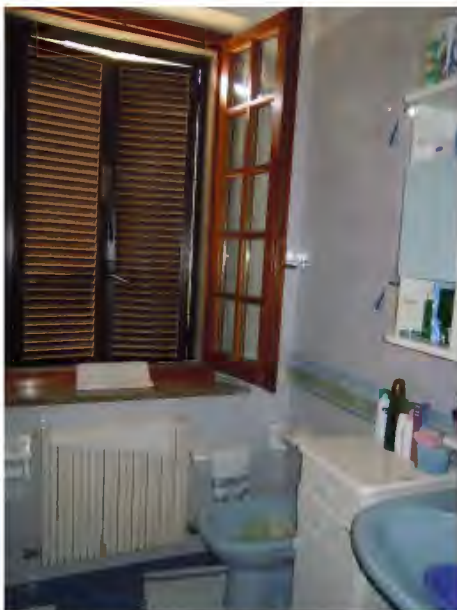
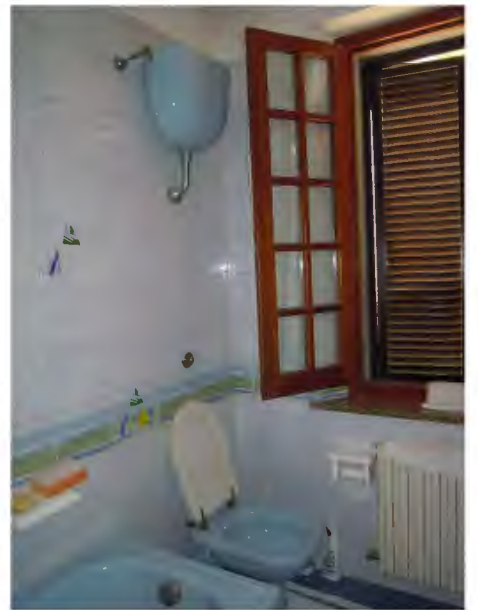


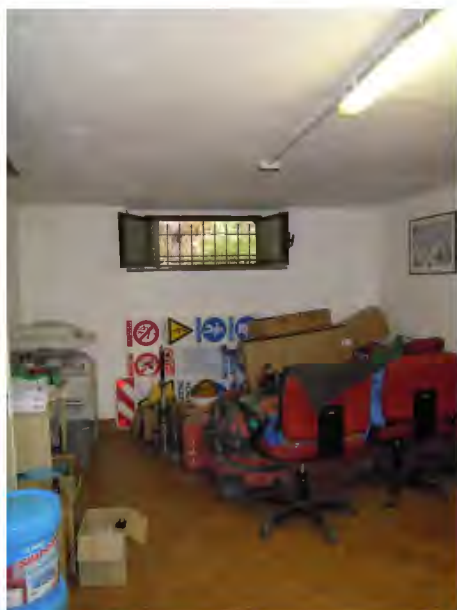
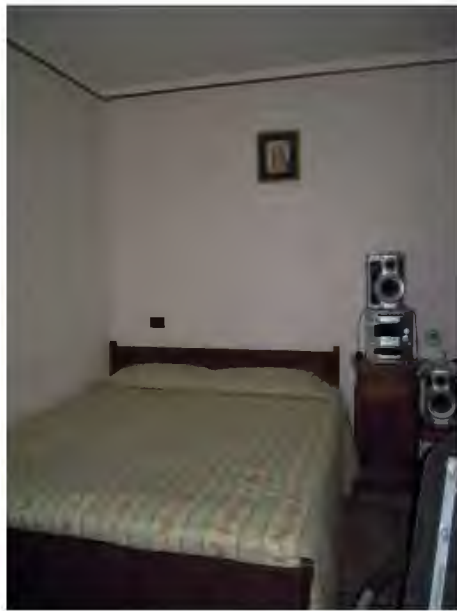
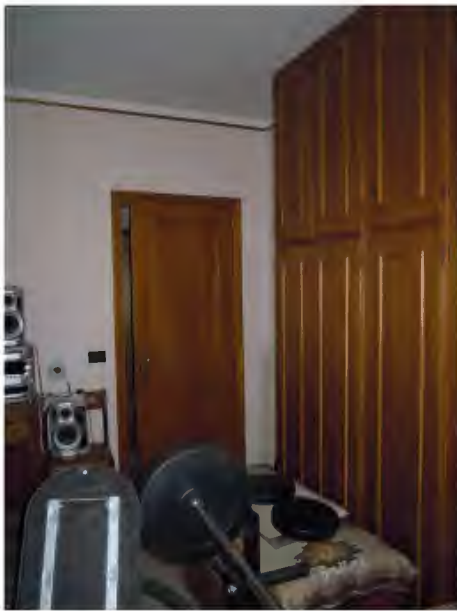
PIANTA PIANO RIALZATO - stato attuale
scala 1:100



ALLEGATO N. 1











R.B.L. S.p.A.		LEGNAGO (VR) VIA DEGLI ALPINI, 1	
CALDAIA TIPO		2RCT - 2KRCT 4	
Cod.	N°		
Categoria Combustibile			
Potenza termica	kW	29,9	
focolare	kcal/h	25.700	
Potenza termica	kW	27,8	
convenzionale	kcal/h	23.900	
Potenza termica	kW	27	
utile	kcal/h	23.200	
Omnolog. A.N.C.C N°			
Pressione max esercizio:		bar	4
Resistenza circuito lumi: mbar			



