
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **91/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Ester Cecilia Murino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - GARAGE

Esperto alla stima: Arch. Rosella Gregorio
Codice fiscale: GRGRLL60R50M082E
Studio in: Via Loggio dei Mercanti 10 - 05018 Orvieto
Fax: 0763-340896
Email: eidos.arch@libero.it
Pec: rosella.gregorio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 174, particella 213, subalterno 2, indirizzo Via Delle Cantinacce, 94, piano PT-P1°, comune ORVIETO, categoria A/5, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 65 mq, rendita € 120,85

OMISSIS [REDACTED], foglio 174, particella 211-213, subalterno 3-1, indirizzo Via delle Acque, 94, piano PT, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 73 mq, rendita € 11,94

Area di enti urbani e promisqui, sezione censuaria ORVIETO foglio 174, particella 212, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 00 06

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: OMISSIS, OMISSIS, foglio 174, particella 304, indirizzo Via San Rocco, piano PT, comune ORVIETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € Euro 5,33

2. Stato di possesso

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A

Regime Patrimoniale:

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - GARAGE

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Poggio Alto, 3 - SUGANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **SUGANO**
Via Poggio Alto, 3

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No E' variata la toponomastica da Via delle Cantinacce n. 94 a Via Poggio Alto n.3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sugano, Via Poggio Alto

Note: Abitazione posta al PT e P1° Magazzino al PS1 (piano seminterrato sotto la proiezione dell'abitazione). Legnaia PT.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-08-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 174, particella 213, subalterno 2, indirizzo Via Delle Cantinacce, 94, piano PT-P1°, comune ORVIETO, categoria A/5, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 65 mq, rendita € 120,85

Confini: OMISSIS.

Note: Deve essere eseguito aggiornamento catastale anche planimetrico. L'indirizzo attuale risulta essere Via Poggio Alto, 3 Non è stata presentata variazione catastale nè planimetrica in seguito alla ristrutturazione eseguita nel 2004-2011. La planimetria non risulta aggiornata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 174, particella 211-213, subalterno 3-1, indirizzo Via delle Acque, 94, piano PT, comune ORVIETO, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 73 mq, rendita € 11,94

Confini: OMISSIS.

Note: L'indirizzo attuale risulta essere Via Poggio Alto e non Via delle Acque. Il piano reale è seminterrato in visura è riportato PT. Deve essere eseguito aggiornamento catastale planimetrico in quanto c'è una variazione : la tramezzatura ed i gradini a scendere non sono presenti.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , sezione censuaria ORVIETO, foglio 174, particella 212, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 00 06

Confini: Via Poggio Alto

Note: Terrazzino di ingresso e sottostante legnaia. Si precisa che il pianerottolo di ingresso e la sottostante legnaia ricadono sulla particella 212 non indicata nell'identificativo censuario oc-



corre specifica variazione per corrispondenza della mappa. La particella 212 è riportata nella planimetria catastale del 1953 del Foglio 174 - Particella 213 - Sub 2, ma nella visura attuale risulta ENTE URBANO impianto meccanografico del 05/04/1971 senza intestati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitazione - Le planimetrie devono essere aggiornate perchè non congruenti con lo stato attuale in seguito alla ristrutturazione. Magazzino - La planimetria deve essere aggiornata. Legnaia e terrazzino di ingresso- Si precisa che ricadono nel Fog. 174 Part. 212 Ente Urbano ca 06 dall'impianto meccanografico del 05/04/1971 senza intestati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Abitazione : nuova distribuzione interna. Magazzino nuova distribuzione interna. Pianerottolo di ingresso e legnaia deve essere interstato ed annesso all'abitazione mediante presentazione di DOCFA. Il tutto può essere regolarizzato con una unica procedura presso l'Ufficio del Territorio.

DOCFA: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' necessaria la presentazione DOCFA per aggiornamento della planimetria con inserimento della legnaia e del terrazzino d'ingresso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti all'interno del centro storico di Sugano, borgo del comune di Orvieto. Il borgo, di piccole dimensioni abitato da poche centinaia di persone, è tranquillo e silenzioso.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: ORVIETO, BOLSENA.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Bolsena, Fonte del Tione.

Attrazioni storiche: Orvieto, Bolsena, Viterbo.

Principali collegamenti pubblici: Extraurbano 13 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 167.500.000; Importo capitale: L. 100.500.000 ; A rogito di Notaio Franco Campioni in data 17/11/2000 ai nn. 9313; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 27/11/2000 ai nn. 11543/2031

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Notaio Franco Campioni in data 29/12/2006 ai nn. 17001/9987; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio in data 08/01/2007 ai nn. 184/36

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 44.623,72; Importo capitale: € 22.311,86 ; A rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 23/01/2013 ai nn. 235/10913; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 06/02/2013 ai nn. 1369/152

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 50.788,91 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI TERNI in data 20/04/2015 ai nn. 413/2015; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 18/05/2015 ai nn. 4271/610

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiali giudiziari di Terni in data 14/04/2017 ai nn. 1180/2017 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 24/05/2017 ai nn. 5249/3541;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/02/1998** . In forza di atto di divisione - a rogito di Dott. Gianni Fragomani, in data 25/10/1985, ai nn. 7301/2197; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 08/11/1985, ai nn. /5526.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/11/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 25/10/2017, ai nn. 108220/7480.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/1998 al 28/03/2001 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 25/10/2017, ai nn. 10813/7474.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Campioni, in data 17/11/2000, ai nn. 9312/5214; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 27/11/2000, ai nn. 7681.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Campioni, in data 28/03/2001, ai nn. 9672/5464; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 17/04/2001, ai nn. 2313.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di variante e rinnovo della C.E. n. 28/2001 per ristrutturazione e accorpamento volumi fabbricato in fraz. Sugano

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/02/2004 al n. di prot. 53/2004

NOTE: Non risulta presente nè richiesta nè rilascio di abitabilità.

Numero pratica: Concessione e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA del fabbricato

Presentazione in data 03/11/2000 al n. di prot. 5

Rilascio in data 25/01/2001 al n. di prot. 28/2001

NOTE: Non risulta presente nè richiesta nè rilascio di abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata realizzata la scala di collegamento tra il locale seminterrato ed il piano terreno.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A**

L'immobile è una abitazione cielo-terra disposta su tre piani seminterrato, terreno e primo.. Il piano seminterrato è allo stato grezzo non rifinito, ma con impianto elettrico, ad uso magazzino con ingresso autonomo da via Poggio Alto. I due piani abitativi costituiscono l'abitazione con scala interna di collegamento. L'accesso avviene da via Poggio Alto n. 3 mediante un terrazzino con gradini esterni e sottostante legnaia. L'abitazione si sviluppa al piano terra con una zona soggiorno comprendente la cucina, con pavimentazione in parquet flottante ed un ripostiglio/cantina che presenta infiltrazioni dalla copertura costituita da una volta, non è intonacato, vi è impianto idraulico con lavatrice, viene utilizzato come dispensa /lavanderia ed è pavimentato con monocottura. La scala di collegamento, in ferro e legno, dal primo pianerottolo da' accesso all'unico bagno presente dotato di doccia, sanitari, pavimenti e rivestimenti in monocottura. Il piano primo, sottotetto, è suddiviso in due camere con tramezzature in legno, il pavimento è in parquet posato con colla ed il solaio di copertura in legno e pannelle è internamente controsoffittato in cartongesso. L'abitazione è così suddivisa:
 PIANO TERRENO altezza 2,70 ml.:Soggiorno-pranzo mq. 34;Bano mq. 3,73;Ripostiglio cantina mq. 3,70.
 PIANO PRIMO altezza 2,78 ml.Camera 1 mq.14,35;Camera 2 mq. 14,28.
 PIANO SEMINTERRATO altezza 2,89 ml.
 Magazzino mq. 34,75

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: 14-08-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: Piano Terreno e Primo

L'edificio è stato costruito nel: di impianto medioevale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2,77

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è composto da due piani abitativi ristrutturati con impianti



funzionanti ed un piano seminterrato lasciato allo stato grezzo con destinazione magazzino attualmente non comunicante con l'abitazione con la predisposizione per la realizzazione di una scala di collegamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: interna materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ristrutturato - Note: con struttura in ferro.
Solai	tipologia: legno condizioni: ristrutturato
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ristrutturato
Travi	materiale: legno lamellare condizioni: ristrutturato - Note: con travi in ferro di rinforzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: ristrutturato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ristrutturato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ristrutturato

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: non presente dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: non presente dichiarazione di conformità Vi è la predisposizione per un impianto termico con caldaia a metano.



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	circa 2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia a metano
Stato impianto	solo predisposizione senza elementi
Epoca di realizzazione/adequamento	circa 2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato: magazzino	sup reale lorda	34,00	0,75	25,50
Piano interrato: sottocantina	sup reale lorda	34,00	0,25	8,50
Piano terreno: soggiorno-pranzo; bagno	sup reale lorda	38,00	1,00	38,00
Piano terreno: ripostiglio/lavanderia	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
Pianoprimo: due camere	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00
Piano terreno sottostrada: legnaia	sup reale lorda	1,00	0,25	0,25
		145,00		110,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° 2017

Zona: Orvieto Frazione Sugano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della comparazione, effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche estrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.).

In considerazione della situazione economica generale del Paese si ritiene realistico utilizzare un valore prossimo al minimo pari ad €/mq 1.100.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ORVIETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di Comune di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio I semestre 2017 che riporta una forbice tra un minimo di €/mq. 750,00 e €/mq. 1.100,00., il Bollettino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia del III trimestre 2017 che riporta una forbice tra un minimo di €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.250,00.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato: magazzino	25,50	€ 1.100,00	€ 28.050,00
Piano interrato: sottocantina	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
Piano terreno: soggiorno-pranzo; bagno	38,00	€ 1.100,00	€ 41.800,00
Piano terreno: ripostiglio/lavanderia	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
Pianoprimo: due camere	34,00	€ 1.100,00	€ 37.400,00
Piano terreno sottostrada: legnaia	0,25	€ 1.100,00	€ 275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.275,00
Valore corpo			€ 121.275,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.275,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	110,25	€ 121.275,00	€ 121.275,00

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%)	€ 18.191,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
DOCFA aggiornamento planimetria ed inserimento Part. 212	€ 650,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene risulta essere suddiviso ancora in abitazione e magazzino, ma viene considerato intera unità abitativa, come da Autorizzazione Edilizia, in quanto il valore è maggiore come unità indipendente cielo-terra.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.083,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ESENTE I.V.A. VENDITA



Lotto: 002 - GARAGE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No E' variata la toponomastica da Via delle Cantinacce n. 94 a Via Poggio Alto n.3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sugano, Via San Rocco snc

Note: Garage al piano stradale. Posto all'interno del centro abitato con accesso diretto da Via di San Rocco, strada principale, della Frazione di Sugano, che attraversa tutto il borgo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, foglio 174, particella 304, indirizzo Via San Rocco, piano PT, comune ORVIETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € Euro 5,33

Confini: Capretto Gianpiero, Lievi, via di San Rocco, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale mancante

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA con planimetria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione si ottiene con la presentazione di DOCFA ed elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti all'interno del centro storico di Sugano, borgo del comune di Orvieto. Il borgo, di piccole dimensioni abitato da poche centinaia di persone, è tranquillo e silenzioso.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: ORVIETO, BOLSENA.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Bolsena, Fonte del Tione.

Attrazioni storiche: Orvieto, Bolsena, Viterbo.

Principali collegamenti pubblici: Extraurbano 13 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: L. 167.500.000; Importo capitale: L. 100.500.000 ; A rogito di
Notaio Franco Campioni in data 17/11/2000 ai nn. 9313; Iscritto/trascritto a AGENZIA
DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 27/11/2000 ai nn.
11543/2031

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Notaio
Franco Campioni in data 29/12/2006 ai nn. 17001/9987; Iscritto/trascritto a Agenzia
del Territorio in data 08/01/2007 ai nn. 184/36

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 50.788,91 ; A rogito di TRIBU-
NALE CIVILE DI TERNI in data 20/04/2015 ai nn. 413/2015; Iscritto/trascritto a AGEN-
ZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 18/05/2015 ai nn.
4271/610

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito
di Ufficiali giudiziari di Terni in data 14/04/2017 ai nn. 1180/2017 iscritto/trascritto a
AGENZIA DELLE ENTRATE UFF.PROV.LE TERNI _ TERRITORIO in data 24/05/2017 ai nn.
5249/3541;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/11/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 25/10/2017, ai nn. 10820/7480 .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Campioni, in data 17/11/2000, ai nn. 9312/5214; trascritto a Ag. del territorio Terni, in data 27/11/2000, ai nn. 7681.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non risulta presentata alcuna richiesta di autorizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Ante 1967

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

Garage con accesso dalla via principale di Sugano Via di San Rocco. Il garage è completamente occupato da materiale di vario genere e non è possibile l'accesso interno. E' costituito da un unico locale con copertura a volta. Al piano superiore è stata realizzata una grande terrazza di altra proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

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

E' posto al piano: Piano Terreno

L'edificio è stato costruito nel: muraglione di contenimento dei primi del 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. min circa 1,60ml
- max circa 2,56ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: E' quasi completamente ingombrato da materiale vario da smaltire.

Viene anche impedito l'accesso dal suddetto materiale.

Non ci sono impianti di alcun tipo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **da normalizzare**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **pietra e laterizio**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi del '900
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è difficilmente rilevabile, ma dalle misure che si sono potute rilevare è di circa mq. 25,00. Viene considerato 0,50 % per le condizioni attuali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	25,00	0,50	12,50
		25,00		12,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° 2017

Zona: Orvieto Frazione Sugano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della comparazione, effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche estrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.).

In considerazione dello stato dell'immobile e della situazione economica generale del Paese si



ritiene realistico utilizzare un coefficiente correttivo di 0.25 ed un valore prossimo al minimo pari ad €/mq 750,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ORVIETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di Comune di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio I semestre 2017 che riporta una forbice tra un minimo di €/mq. 750,00 e €/mq. 1.100,00., il Bollettino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia del III trimestre 2017 che riporta una forbice tra un minimo di €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.250,00.

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	12,50	€ 750,00	€ 9.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.375,00
Valore corpo			€ 7.968,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.968,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.968,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o autorimessa [G]	12,50	€ 7.968,75	€ 7.968,75

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%)	€ 1.195,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
DOCFA ed inserimento planimetria	€ 550,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unico immobile indipendente.	



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.323,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ESENTE I.V.A. VENDITA

Data generazione:
21-12-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Rosella Gregorio



MODULARIO
7 - F. N. - 485



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

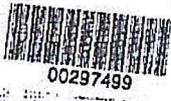
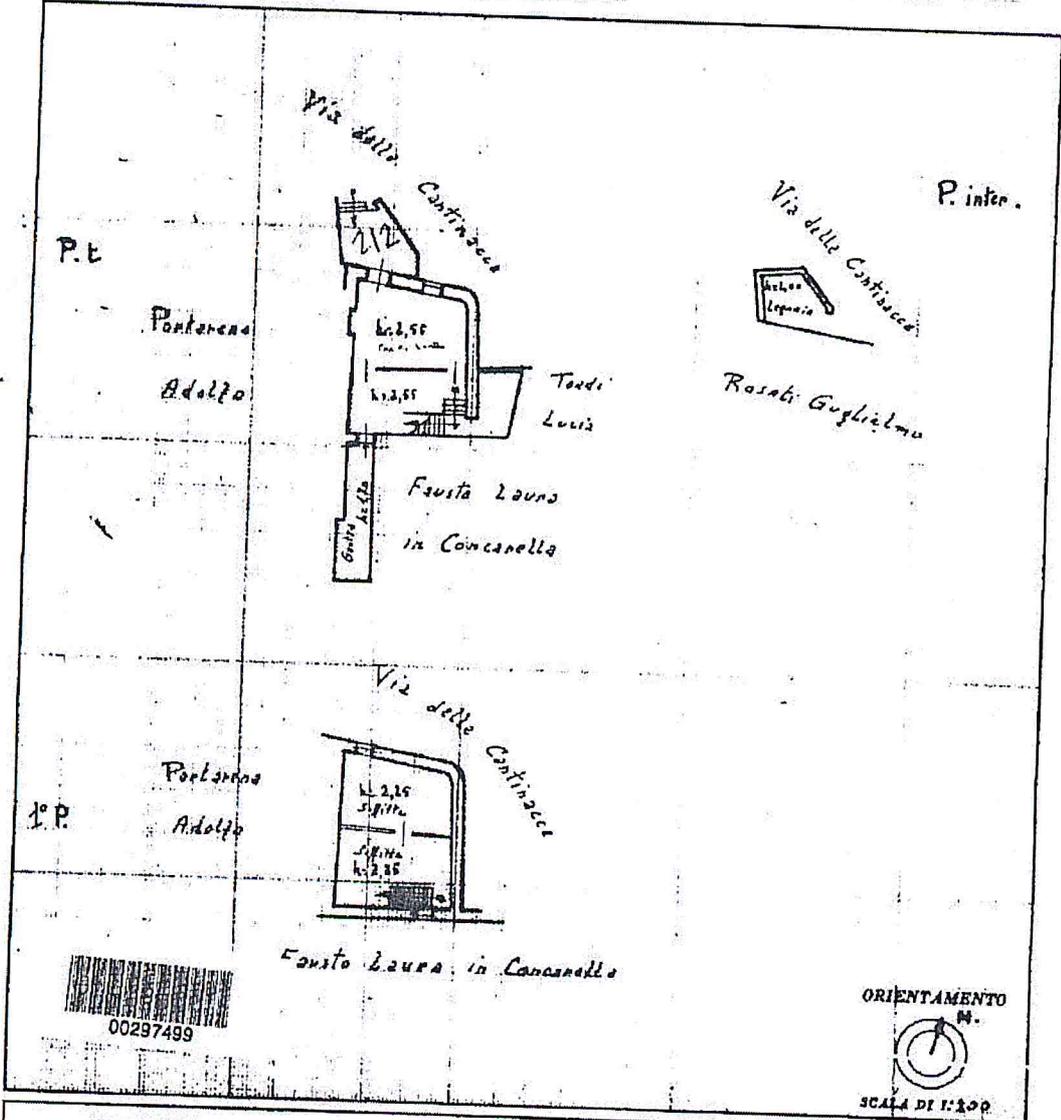
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1979, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Orvieto: fe Sugano* Via delle Cantinacce
Ditta *Caropi Giuseppe fu Domenico*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) *Tecnica Erariale* di *Tecoli*
(*) Ufficio Erariale e di Catasto



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA *7.11.1953*

PROT. N° *1121*

Compilata dal *Geometra Raimondo Gualtieri*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Tecoli*

DATA *28 Settembre 1953*

Firma: *Geom. Raimondo Gualtieri*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/08/2017 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 174 - Particella: 213 - Subalterno: 2 >
 VIA DELLE CANTINACCE n. 94 piano: U-2;

Ultima planimetria in atti









