

2019

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° GEN. REP. 153/2017

PROMOSSA DA: OMISSIS
CONTRO: OMISSIS



Gennaio
2019

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa ILARIA PALMERI
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. FEDERICA APOLLONIO
ESPERTO ALLA STIMA: Geom. MARCO RONDINELLI

1. DATI CATASTALI

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Categoria: Commerciale

Dati catastali: Foglio n° 55 Particella n° 677 piano terra categoria D/8 rendita € 1.230,00.

Corpo B

Categoria: Commerciale piazzale deposito veicoli

Dati catastali: Foglio n° 55 Particella n° 678 categoria D/8 rendita € 288,00

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Categoria: Abitazione di tipo popolare (A4)

Dati catastali: Foglio n° 128 Particella n° 415 subalterno n° 55 Via delle Betulle 7 piano terzo e quarto categoria A/4 consistenza 6 vani superficie mq. 102 rendita € 387,34.

Corpo B

Categoria: Garage o autorimessa (C/6)

Dati catastali: Foglio n° 128 Particella n° 415 subalterno n° 19 Via delle Betulle 7 piano terra categoria C/6 classe 15 consistenza mq. 17 superficie mq. 17 rendita € 48,29

2. STATO DI POSSESSO

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Possesso: omissis

Corpo B

Possesso: omissis



LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Possesso: omissis

Corpo B

Possesso: omissis

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

Corpo B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Corpo B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. CREDITORI ISCRITTI

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Creditori iscritti: omissis

Corpo B

Creditori iscritti: omissis

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Creditori iscritti: omissis

Corpo B

Creditori iscritti: omissis

5. COMPROPRIETARI



LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Comproprietari: Nessuno

Corpo B

Comproprietari: Nessuno

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Comproprietari: omissis proprietari superficiali per ½ ciascuno e omissis proprietario dell'area

Corpo B

Comproprietari: omissis proprietari superficiali per ½ ciascuno e omissis proprietario dell'area

6. MISURE PENALI

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Misure penali: Nessuna

Corpo B

Misure penali: Nessuna

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Misure penali: Nessuna

Corpo B

Misure penali: Nessuna

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo B



Continuità delle trascrizioni: Si

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo B

Continuità delle trascrizioni: Si

8. PREZZO

LOTTO 001

Via del Commercio snc – 05023 BASCHI (TR).

Corpo A

Prezzo da libero: € 0,00

Corpo B

Prezzo da libero: € 0,00

LOTTO 002

Via delle Betulle, 7 – 05018 ORVIETO (TR).

Corpo A

Prezzo da libero: € 0,00

Corpo B

Prezzo da libero: € 0,00

BENI IN BASCHI (TR)
Via del Commercio snc

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

Commerciale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Note: immobile parte adibito a negozio e parte adibito ad uso artigianale, ufficio e servizi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – piena proprietà

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo al Catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio n° 55 Particella n° 677 piano terra categoria D/8 rendita € 1.230,00.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

Commerciale piazzale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Note: corte adibita a deposito.

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – piena proprietà

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo al Catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio n° 55 Particella n° 678 categoria D/8 rendita € 288,00.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona artigianale e commerciale costituita da capannone e piazzale adibito a deposito veicoli.

Caratteristiche zona: periferica normale con destinazione artigianale e commerciale

Servizi offerti dalla zona: nessuno di specifico

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e artigianali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Commerciale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Occupato dal omissis in qualità di proprietario dell'immobile



Identificativo corpo: B

Commerciale piazzale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc
Occupato dal omissis in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-iscritto/trascritto a Terni in data 06.09.2013 al n° 6370 servitù distanza inferiore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

-ipoteca volontaria annotata a favore di omissis contro omissis, importo ipoteca € 400.000,00 importo capitale € 200.000,00 iscritto a Terni in data 09.09.2013 n° 967

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Pignoramenti:

-pignoramento a favore di omissis contro omissis trascritto a Terni in data 08.08.2017 n° 5754

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: A

Commerciale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione prestazione energetica: presente



STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: attestazione di prestazione energetica redatta dal Geom. Rondinelli Marco in qualità di Esperto della procedura

Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B

Commerciale piazzale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione prestazione energetica: non necessaria

Indice di prestazione energetica: non necessaria

Note indice di prestazione energetica: non necessaria

Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: omissis nuda proprietà omissis usufrutto *proprietari ante ventennio* al 22.01.1998, in forza di denuncia di successione – nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; trascritto a Terni in data 07.08.1953 n° 3736

Note: in data 24.03.1991 è deceduta omissis con ricongiungimento alla nuda proprietà.

Titolare/Proprietario: omissis dal 22.01.1998 al 24.10.2000, in forza di atto di compravendita in data 22.01.1998 n° 20941, trascritto a Terni in data 03.02.1998 n° 789

Titolare/Proprietario: omissis dal 24.10.2000 al 17.09.2003, in forza di atto di compravendita in data 24.10.2000 n° 48951, trascritto a Terni in data 17.11.2000 n° 7495

Titolare/Proprietario: omissis dal 17.09.2003 al 29.08.2013, in forza di atto di compravendita in data 17.09.2003 n° 27630/8934, trascritto a Terni in data 03.10.2003 n° 7334

Titolare/Proprietario: omissis dal 29.08.2013 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita in data 29.08.2013 n° 14136/9875 trascritto a Terni in data

06.09.2013 n° 6369

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE

Commerciale sito in Baschi (TR) Cap: 05023, Via del Commercio snc

Numero pratica: 47

Tipo pratica: permesso di costruire

Per lavori: nuova costruzione

Rilascio in data 30.10.2013 n° 47

Agibilità in data 04.07.2014 n° 4472/14

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1. Conformità Edilizia

Commerciale: per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Artigianale: per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2. Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico approvato: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

DESCRIZIONE LOTTO 001 CORPO A

Immobile parte destinato a commerciale e parte ad artigianale, ufficio e servizi

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – piena proprietà

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva circa mq. 240.00, posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 2013 ed ha un'altezza utile interna di circa ml. 5.00 media ed è composto da n° 1 piano per complessivi di cui fuori terra n° 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico: Si

Impianto a norma: Si

Esiste impianto di riscaldamento: No

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: No

Esiste impianto antincendio: No



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: No
 Esistenza carri ponte: No
 Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: No

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	Sup. reale netta	240.00	1,00	240.00
		240.00		240.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale
 Sottocategoria: capannone

DESCRIZIONE LOTTO 001 CORPO B

Piazzale adibito a deposito autoveicoli

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – piena proprietà

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva circa mq. 2.880.00, il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana.

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico: Si

Impianto a norma: Si

Esiste impianto di riscaldamento: No

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: No

Esiste impianto antincendio: No

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: No

Esistenza carri ponte: No

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: No



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piazzale	Sup. reale netta	2.880.00	1,00	2.880.00
		2.880.00		2.880.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sottocategoria: piazzale deposito autoveicoli

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetusta e delle altre notizie utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere alla individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Terni

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Baschi

Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

8.3. Valutazione corpi

A. Commerciale

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	240.00	€ 700,00	€ 168.000,00
Stima sintetica			€ 168.000,00
Valore corpo			€ 168.000,00
Valore accessori			€ 0.00
Valore complessivo			€ 168.000,00
Valore quota			€ 168.000,00

B. Artigianale

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piazzale	2.880.00	€ 10,00	€ 28.800,00
Stima sintetica			€ 28.800,00
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore accessori			€ 0.00

Valore complessivo			€ 28.800,00
Valore quota			€ 28.800,00

Corpo	Destinazione	Superficie	Medio Ponderale	Quota
A	Commerciale	240.00	€ 168.000,00	€ 168.000,00
B	Artigianale	2.880.00	€ 28.800,00	€ 28.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 29.520,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 167.280,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 0,00

BENI IN ORVIETO (TR)
Via delle Betulle 7

LOTTO 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7

Note: abitazione di tipo popolare (A/4).

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – proprietà superficaria per 1/2 ciascuno

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis proprietario per l'area

Identificativo al Catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio n° 128 Particella n° 415 subalterno n° 55 piano terzo e quarto categoria A/4 classe 8 consistenza 6 vani superficie mq. 102 rendita € 387,34.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa (C6) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7

Note: garage

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – proprietà superficaria per 1/2 ciascuno

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis proprietario per l'area

Identificativo al Catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio n° 128 Particella n° 415 subalterno n° 19 piano terra categoria C/6 classe 15 consistenza 17 mq. superficie mq. 17 rendita € 48,29.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno del garage è stato realizzato un bagno

Variatione catastale: € 300,00

Oneri totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento e garage.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: nessuno di specifico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna



Principali collegamenti pubblici: nessuno

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7
Occupato dal omissis in qualità di proprietari dell'immobile

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa (C6) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7
Occupato dal omissis in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-regolamento condominio a favore di omissis contro omissis iscritto a Terni in data 27.10.1989 n° 6460.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

-ipoteca volontaria annotata a favore di omissis contro omissis, importo ipoteca € 400.000,00 importo capitale € 200.000,00 iscritto a Terni in data 09.09.2013 n° 967

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Pignoramenti:

-pignoramento a favore di omissis contro omissis trascritto a Terni in data 08.08.2017 n° 5754

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: A



Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 440,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 323,96

Millesimi di proprietà: 45/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il valore viene calcolato secondo quanto stabilito dalla Convenzione stipulata in data 09.12.1987 tra il omissis e omissis. Inoltre essendo il omissis proprietario dell'area, il futuro acquirente per riscattare il diritto di superficie dovrà a favore dell'Amministrazione pagare l'importo pari ad € 5.679,44 calcolata alla data del 22.01.2019.

Importo che potrà nel tempo variare e dovrà essere ricalcolato alla data della richiesta di riscatto del diritto dell'area.

Attestazione prestazione energetica: presente

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: attestazione di prestazione energetica redatta dal Geom. Rondinelli Marco in qualità di Esperto della procedura

Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa (C6) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 45/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il valore viene calcolato secondo quanto stabilito dalla Convenzione stipulata in data 09.12.1987 tra il omissis e omissis. Inoltre essendo il omissis proprietario dell'area, il futuro acquirente per riscattare il diritto di superficie dovrà a favore dell'Amministrazione pagare l'importo pari ad € 5.679,44 calcolata alla data del 22.01.2019.

Importo che potrà nel tempo variare e dovrà essere ricalcolato alla data della richiesta di riscatto del diritto dell'area.

Attestazione prestazione energetica: non necessaria

Indice di prestazione energetica: non necessaria

Note indice di prestazione energetica: non necessaria

Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: omissis proprietario ante ventennio al 06.10.1989, in forza di convenzione con il omissis in data 09.12.1987 al n° 4009

Note: il valore viene calcolato secondo quanto stabilito dalla Convenzione stipulata in data 09.12.1987 tra il omissis e omissis. Inoltre essendo il omissis proprietario dell'area, il futuro acquirente per riscattare il diritto di superficie dovrà a favore dell'Amministrazione pagare l'importo pari ad € 5.679,44 calcolata alla data del 22.01.2019.

Importo che potrà nel tempo variare e dovrà essere ricalcolato alla data della richiesta di riscatto del diritto dell'area.

Titolare/Proprietario: omissis dal 06.10.1989 ad oggi (attuali proprietari superficiali) in forza di atto di compravendita in data 06.10.1989 n° 122790 trascritto a Terni in data 06.11.1989 n° 6610

Note: il valore viene calcolato secondo quanto stabilito dalla Convenzione stipulata in data 09.12.1987 tra il omissis e omissis. Inoltre essendo il omissis proprietario dell'area, il futuro acquirente per riscattare il diritto di superficie dovrà a favore dell'Amministrazione pagare l'importo pari ad € 5.679,44 calcolata alla data del 22.01.2019.

Importo che potrà nel tempo variare e dovrà essere ricalcolato alla data della richiesta di riscatto del diritto dell'area.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7
Numero pratica: 05/1024

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Rilascio in data 28.11.1987 n° 05/1024

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7
Numero pratica: 219

Tipo pratica: variante al titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante

Rilascio in data 28.11.1988 n° 219

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



Abitazione di tipo popolare (A4) sito in Orvieto (TR) Cap: 05018, Via delle Betulle 7
Numero pratica: 28

Tipo pratica: variante al titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante

Rilascio in data 17.01.1989 n° 28

Agibilità in data 30.06.1989 n° 211

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1. Conformità Edilizia

Abitazione: per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage: sono state riscontrate le seguenti irregolarità e precisamente realizzazione di un bagno all'interno dello stesso

Regolarizzabile mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: opere interne realizzazione di un bagno

CILA: costo € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2. Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico approvato: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

DESCRIZIONE LOTTO 002 CORPO A

Abitazione di tipo popolare (A4) costituito da soggiorno, cucina, due bagni, due camere, disimpegno, tre balconi con soffitta e cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – proprietà superficaria per 1/2 ciascuno

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis proprietario per l'area

Superficie complessiva circa mq. 213.00, posto al piano terzo e quarto.

L'edificio è stato costruito nel 1987 ed ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.70 ed è composto da n° 4 piani per complessivi di cui fuori terra n° 4.

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico: Si



Impianto a norma: Si
 Esiste impianto di riscaldamento: Si
 Impianto a norma: Si
 Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: No
 Esiste impianto antincendio: No
 L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: No
 Esistenza carri ponte: No
 Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: No

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	Sup. reale netta	89.00	1,00	89.00
Balconi	Sup. reale netta	11.00	0.30	3.30
Soffitta	Sup. reale netta	86.00	0.30	25.80
Cantina	Sup. reale netta	27.00	0.50	13.50
		213.00		131.60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

DESCRIZIONE LOTTO 002 CORPO B

Garage o autorimessa (C6)

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – proprietà superficiale per 1/2 ciascuno

C.F.: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis proprietario per l'area

Superficie complessiva mq. 17.00, posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1987 ed ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.90 ed è composto da n° 4 piani per complessivi di cui fuori terra n° 4.

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico: Si

Impianto a norma: No

Esiste impianto di riscaldamento: No

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: No



Esiste impianto antincendio: No

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: No

Esistenza carri ponte: No

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: No

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Sup. reale netta	17.00	1,00	17.00
		17.00		17.00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: garage o autorimessa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetusta e delle altre notizie utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere alla individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Terni

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Baschi

Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	89.00	€ 900,00	€ 80.100,00
Balconi	3.30	€ 900,00	€ 2.970,00
Soffitta	25.80	€ 900,00	€ 23.220,00
Cantina	13.50	€ 900,00	€ 12.150,00

Stima sintetica			€ 118.440,00
Valore corpo			€ 118.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo			€ 118.440,00
Valore quota			€ 118.440,00

B. Garage

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17.00	€ 900,00	€ 15.300,00
Stima sintetica			€ 15.300,00
Valore corpo			€ 15.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo			€ 15.300,00
Valore quota			€ 15.300,00

Corpo	Destinazione	Superficie	Medio Ponderale	Quota
A	Abitazione	131.60	€ 118.440,00	€ 118.440,00
B	Garage	17.00	€ 15.300,00	€ 15.300,00

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%)

€ 20.061,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 2.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 111.379,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 0,00

INTEGRAZIONE

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI
ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it



Udienza del 06.09.2018

All'udienza del 06.09.2018 il G.E., chiede al CTU di rispondere alle problematiche indicate dal Custode nella relazione del 04.04.2018 e di revisionare integralmente la perizia di stima inserendo le informazioni richieste.

1. la quantificazione del c.d. riscatto che dovrà l'aggiudicatario al omissis;
2. i requisiti soggettivi che l'aggiudicatario dovrà possedere per poter in seguito vendere e/o locare l'immobile in costanza di convenzione;
3. la quantificazione dell'eventuale canone di locazione.

In riferimento al punto 1., il omissis in data 22.01.2019 ha inviato al sottoscritto il calcolo del riscatto quantificandolo in € 5.679,44.

Si precisa che la presente quantificazione è stata redatta alla data del 22.01.2019 e la stessa deve essere calcolata comunque alla data effettiva della richiesta di riscatto.

In riferimento al punto 2., il omissis non ha risposto ma dalla convenzione stipulata e precisamente all'art. 16 della stessa si rimanda a quanto stabilito dalla Legge 05 agosto 1978 n° 457 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Infine in relazione al punto 3., anche in questo caso il omissis non si è espresso, ma dalla convenzione stipulata e precisamente all'art. 15 della stessa si rimanda a quanto stabilito dalla Legge 27 luglio 1978 n° 392 e comunque il canone di locazione non può superare il 3,5% del prezzo di cessione.

In fede
Il tecnico incaricato
geom. Marco Rondinelli



Geometra
RONDINELLI MARCO

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

ALLEGATO "A"

Estratto di mappa visure catastali e planimetrie catastali



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0017054 del 26/02/2015

Planimetria di u.d.u. in Comune di Baschi

Via Del Commercio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 678

Subalterno:

Compilata da:

Foscoli Luca

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 00977

Scheda n. 1

Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di BASCHI (A691) - < Foglio: 55 - Particella: 678 - Subalterno: 0 >



PIANO TERRA

Una planimetria in atti

Data: 08/01/2018 - n. T96141 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

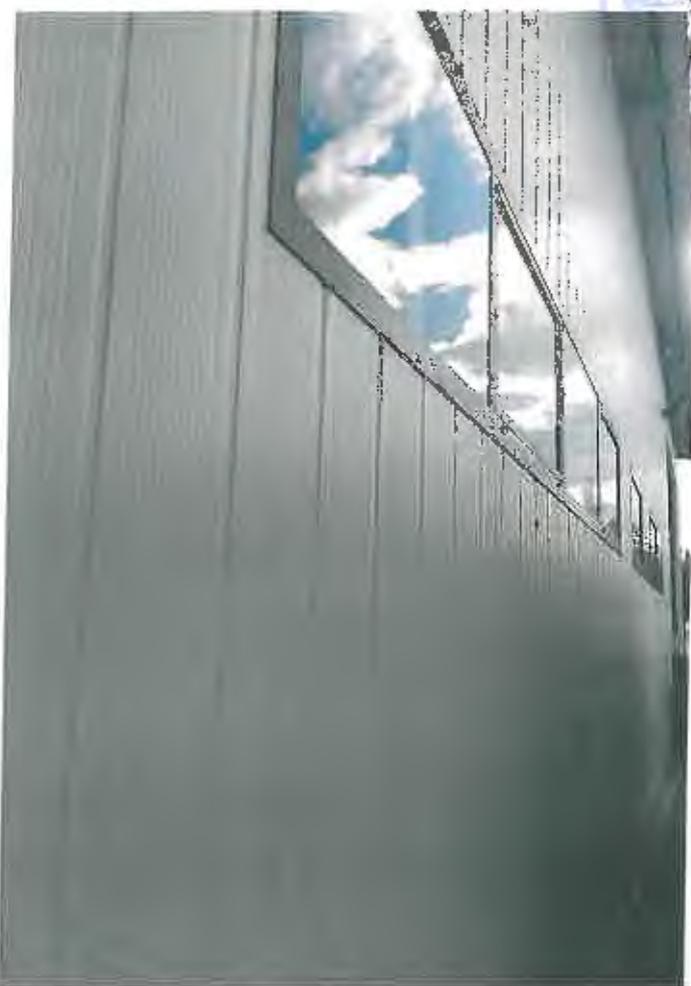
File scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "B"
Documentazione fotografica











ALLEGATO "A"

Estratto di mappa visure catastali e planimetrie catastali



STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58981 - CELL. 395.8124576

PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U

E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

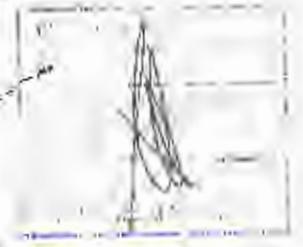
N=91100

E=26100

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIDIA PIGLIOROSSO

VIS. 151 (0,50 euro)

I Particelle: 418



Comune: ORVIETO
Foglio: 128

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 878.000 metri

R-Gen-2018 11:10:34
Prot. n. 780113/2018

MODULARIO
P. 10 - 101 - 101



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

300. 2 (Nuovo Conto Spazio Urban)

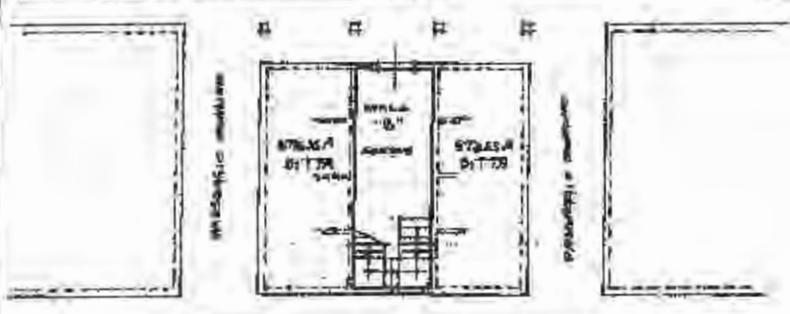
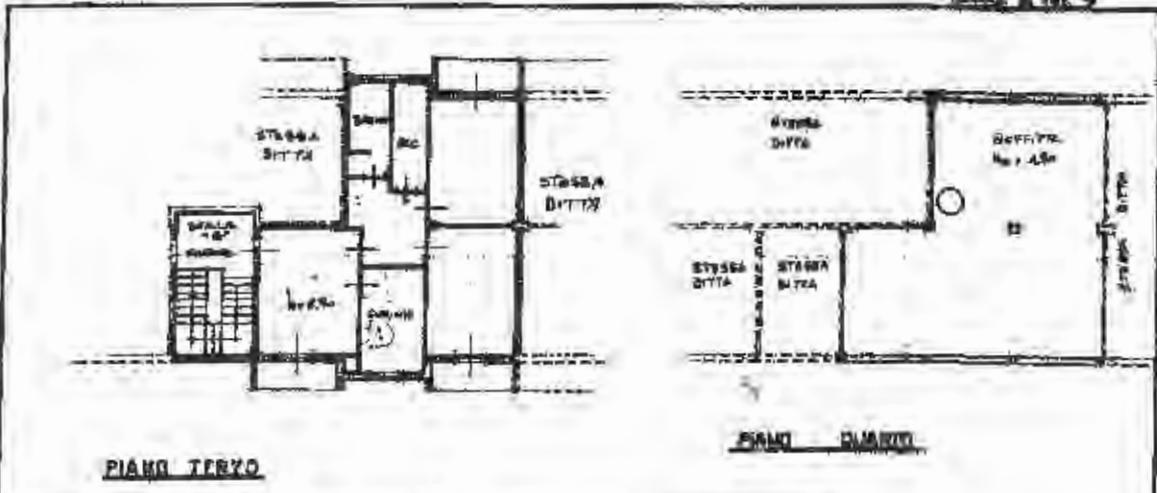
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DL. 30/05/1999 (L. 43/06) art. 1, c. 1

Lire
200
6588

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di ORVIEIO Via L. DE POMERIS
Comune di Orvieto proprietario per il terreno e Soc. EDIL2000 s.r.l. con sede in Orvieto, via
Dante ... Fogliamento 24, proprietaria per il fabbricato
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Spiciale di TARI

SCALE 1:100



PIANO TERRENO



00268607

ORIENTAMENTO



SCALE DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
SERV. N°

F. 188 n. 445 SUB. 55

Completata dall'ARCHITETTO

GIANFRANCO FIVIANI

Incarico di Abitazione

del Comune di TARI

DATA 27 DIC 1988

Firma Arch. Gianfranco Fiviani



invece a sinistra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di ORVIEIO (G148) - < Foglio: 128 - Particella: 415 - Subalterno: 55 >

MODULO
n. 100 (art. 100)



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

Mod. B (Nuovo Conto Edilizio Urban)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

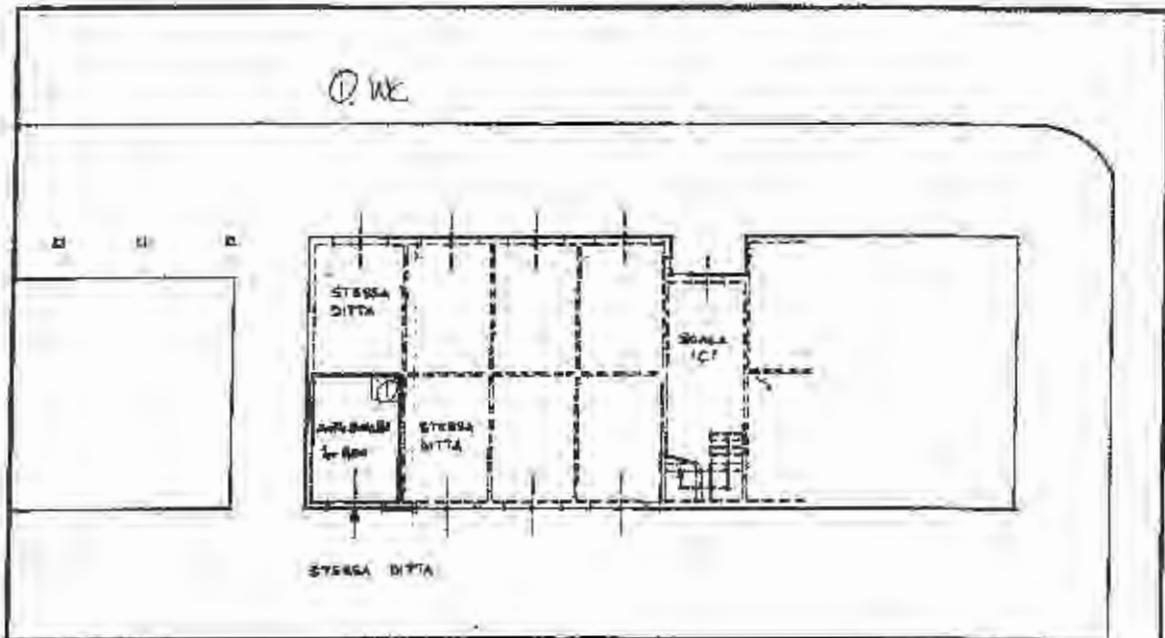
Lire
200

6588

12. ORVIETO - L. 10/01/1989 n. 100 art. 100, 101, 102

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via LORE FIORENTE
Comune di Orvieto proprietario per il terreno e Soc. QUILROGO S.r.l. con sede in Orvieto, via
Ditta Immaginaria 24, proprietaria per il fabbricato

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO TERRENO

00263251

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	7
FORS. 77	* 128 n° 415 sub 19

Completata dall'ARCHITETTO
GIANFRANCO FLIVIANI
Inoltre all'Atto di ORVIETO
della Provincia di TERNI
data 27 DIC 1989
firmata Arch. Fliviani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di ORVIETO (G148) - Foglio: 128 - Particella: 415 - Subalterno: 19 >

ALLEGATO "B"
Documentazione fotografica

