

**Tribunale di Terni (ex-Orvieto)**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MONVISO FINANCE SRL**

contro:..... + **Altri 1**

N° Gen. Rep. **57/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**  
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Sconocchia**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Via  
Montebianco n.16**  
**002 - Via I Maggio  
n.73/B**  
**003 - Via I Maggio  
n.73/B**  
**004 Via I Maggio n.73/B**  
**005 - Terreno F. 89 P.IIe  
50 e 92**  
**006 - Terreno F. 123 P.IIa  
32**

Esperto alla stima: **Geom. Marco Finestauri**

Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y

Partita IVA: 00616270559

Studio in: Piazza Ridolfi n.20 - 05100 Terni

Telefono: 0744/401923

Fax: 0744/401923

Email: marcofinestauri@libero.it

Pec: marco.finestauri@geopec.it



Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **Orvieto Scalo**  
Via Monte Bianco n.16

**Lotto: 001 - Via Montebianco n.16**

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: Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via Monte Bianco n.16

**Quota e tipologia del diritto**

2/3 di ..... + altri 1 ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscate: .....

Eventuali comproprietari:

Parretti Valentina 1/3 piena Proprietà

Note: Il CTU precisa che la quota di 1/3 di Parretti Valentina non risulta eseguita; la quota di 2/3 pignorata è corrispondente alla piena proprietà di 1/3 ciascuno degli eseguiti ..... e .....

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ..... nato a Orvieto il 19/10/1973

CF ..... (piena proprietà per 1/3..... nato a

Orvieto il 01/02/1971 CF ..... (piena proprietà per 1/3)

Parretti Valentina nata a Orvieto il 21/12/1968 CF PRRVNT68T61G148E (piena

proprietà per 1/3) foglio 189, particella 428, subalterno 20, indirizzo Via

Monte Bianco n.16, piano secondo - interrato, categoria A/2, classe 5,

consistenza 6.5, rendita € 419.62

Note:IL CTU precisa che nella visura catastale è stata erroneamente indicata la toponomastica, infatti il giusto indirizzo è Via Monte Bianco n.16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto sono state realizzate opere interne con nuove tramezzature (vedesi elaborato grafico allegato). Si precisa che la sagoma del fabbricato e le destinazioni d'uso risultano idonee e non modificate rispetto alla scheda catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Descrizione delle opere da sanare:

Doc.fa : €700,00

Oneri totali : € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale



**Note generali:**

Identificativo corpo: Garage al piano terra.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via Monte Bianco n.16

**Quota e tipologia del diritto**

2/3 ..... + altri 1 .....- Plena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Parretti Valentina 1/3 piena Proprietà

Note: Il CTU precisa che la quota di 1/3 di Parretti Valentina non risulta eseguita; la quota di 2/3 pignorata è corrispondente alla piena proprietà di 1/3 ciascuno degli eseguiti .....

e .....

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione..... nato a Orvieto il 19/10/1973

CF ..... (piena proprietà per 1/3) ..... nato

a Orvieto il 01/02/1971 CF ..... (piena proprietà per 1/3)

Parretti Valentina nata a Orvieto il 21/12/1968 CF PRRVNT68T61G148E (piena

proprietà per 1/3) foglio 189, particella 428, subalterno 9, indirizzo Via Monte

Bianco n.16, piano terra, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 14,

rendita € 17.35€

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito anteriormente all'anno 1967. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano secondo, la cantina è ubicata al piano interrato ed il garage è ubicato al piano terra con ingresso dalla corte condominiale esclusiva dello stesso fabbricato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Orvieto, al foglio 189 particella 428 subalterno 20 per quanto riguarda l'appartamento e la cantina con categoria A/2 di classe 5, mentre il garage è censito al foglio 189 particella 428 subalterno 9 con categoria c/6 classe 10.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alla tecnologia presenti nella zona: Centrale Enel. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di orvieto scalo 300, Autostrada A1 1.0 km, Autobus 100 mt

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (buona), scuola elementare (buona), scuola media (buona), supermercato (buona), locali commerciali (buona)



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato**

**sito in Orvieto (Terni), Via Monte Bianco n.16**

Occupato da Polverini Sergio e Dzyubyk Oleksandra, con contratto di locazione stipulato in data 16/05/2005 registrato per l'importo di euro 500 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile. Note: la signora Dzyubyk Oleksandra affittuaria al momento della firma del contratto aveva un cognome diverso, precisamente SAVRAYUH..

Registrato a Orvieto il 19/05/2005 ai nn.05051910412002610

Trascritto a il ai nn. tipo: 4+4, scadenza 31/05/2013 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

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

Note: Da accertamenti alla Agenzie delle Entrate di Terni è risultato essere registrato un contratto di locazione tra ..... e Polverini Sergio con la moglie Savrayuk Oleksandra per il solo appartamento in Via Montebianco n.16 escluso il garage; stipulato in data 16-05-2005 e registrato in data 19-05-2005 con ricevuta telematica Prot. 05051910412002610 con durata 4+4 anni quindi con prima scadenza il 31-05-2009, prorogato con nuova scadenza al 31-05-2013 quindi ad oggi scaduto con nessuna proroga o presentazione di un nuovo contratto.

**Identificativo corpo: Garage al piano terra**

**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Monte Bianco n.16 Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € -  
Importo capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo,  
cantina al piano interrato**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI  
RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 -  
Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83



rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo,  
cantina al piano interrato**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € 208708.36 -  
Importo capitale: € 104354.18

rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo,  
cantina al piano interrato**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € - Importo  
capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI  
RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 -  
Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83

rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: €  
208708.36 - Importo capitale: € 104354.18

rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro .....+ altri 1

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo,  
cantina al piano interrato**

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo, cantina al piano



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Finestauri Marco', written over a horizontal line.



**interrato**

**sito in Orvieto (Terni), Via Monte Bianco n.16**

Spese medie annue Euro 389,46

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

lavoro di tinteggiatura facciata fabbricato quota 1629

pratica edilizia per lavori di tinteggiatura facciata 26.68

**Spese scadute:** Euro 129,98

**Millesimi di proprietà:** Appartamento 123.48 Cantina 3.56 Totale 127.04

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'appartamento in oggetto è sprovvisto di ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: CLASSE G**

**Note Indice di prestazione energetica: CLASSE G 232.22 kWh/mq anno**

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

**Avvertenze ulteriori:**

**Identificativo corpo: Garage al piano terra**

**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Monte Bianco n.16**

Spese medie annue Euro 34,04

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

lavori di tinteggiatura facciata fabbricato quota 134

spese tecniche per pratica edilizia lavori di tint 2.2

**Spese scadute:** Euro 10,70

**Millesimi di proprietà:** Garage 10.45

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:**



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Parretti Giuseppe nato ad Orvieto il 07/05/1915 dal 08/03/1968 ante ventennio al 23/12/1993 In forza di atto di divisione a rogito dr. Carlo Antonelli in data 08/03/1968 ai nn. registrato Orvieto in data 14/03/1968 ai nn. 225 trascritto a Terni in data 06/04/1968 ai nn. 444 378

**Titolare/Proprietario:** ..... nato ad Orvieto il 01/02/1971 Parretti Valentina nata ad Orvieto il 21/12/1968 ..... nata ad Orvieto il 19/10/1973 dal 23/12/1993 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito dr. Gianni Fragomeni in data 23/12/1993 ai nn. 16871/5297 registrato Orvieto in data 11/01/1994 ai nn. 27 1V

Note: IL CTU precisa che verrà allegato l'atto di acquisto da parte dei debitori eseguiti per i beni stimati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato**

**Titolare/Proprietario:** Parretti Giuseppe nato ad Orvieto il 07/05/1915 dal 08/03/1968 ante ventennio al 23/12/1993 In forza di atto di divisione a rogito

dr. Carlo Antonelli in data 08/03/1968 ai nn. registrato Orvieto in data 14/03/1968 ai nn. 225 trascritto a Terni in data 06/04/1968 ai nn. 444 378

**Titolare/Proprietario:** ..... nato ad Orvieto il 01/02/1971  
 Parretti Valentina nata ad Orvieto il 21/12/1968 ..... nata ad Orvieto il 19/10/1973 dal **23/12/1993 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito dr. Gianni Fragomeni in data 23/12/1993 ai nn. 16871/5297 registrato Orvieto in data 11/01/1994 ai nn. 27 1V  
 Note: IL CTU precisa che verrà allegato l'atto di acquisto da parte dei debitori eseguiti per i beni stimati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CtU Geom. Marco Finestauri dichiara che da indagine eseguita all'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito negli anni precedenti al 1967 e che non risultano in archivio concessioni edilizie, comunque risulta conforme lo stato di fatto alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio di Terni per quanto riguarda la struttura dell'immobile, le dimensioni esterne e le destinazioni d'uso, risultano essere state modificate soltanto delle tramezzature interne dove non risulta richiesta nessuna pratica edilizia.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di un SCIA IN SANATORIA al comune di Orvieto

Descrizione delle opere da sanare: tramezzature interne

SCIA IN SANATORIA (pratica edilizia esclusa sanzione) : € 1.000,00

Oneri totali : € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.




Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	



Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano terra

Descrizione :di cui al punto **Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato**

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via Monte Bianco n.16 con identificativi catastali foglio 189 particella 428 subalterno 20 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 22/12/2014 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano secondo del fabbricato, l'epoca di costruzione sono gli anni 1960 circa ma sicuramente anteriore all'anno 1967 . Lo stesso è composto da: un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ingresso e tre terrazzi. L'appartamento si presenta in ottime condizioni, essendo ristrutturato, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e fondelli in muratura, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetri semplici, i pavimenti risultano essere in marmo in tutte le stanze tranne i due bagni , le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata

  
 Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Terni  
 Iscrizione Albo  
 N. 751  
 Geometra  
 FINESTAURI MARCO

a gas metano di città , ubicata all'esterno dell'abitazione più precisamente nel terrazzo della cucina. l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. La cantina annessa all'appartamento al piano secondo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano interrato nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via Monte Bianco n.16 con identificativi catastali foglio 189 particella 428 subalterno 20 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 22/12/2014 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate: la cantina è situato al piano interrato dell'intero blocco di fabbricato. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq.15.08. La cantina in oggetto è allo stato grezzo, infatti le pareti sono prive di intonaco, è esistente un'impianto elettrico funzionante ma da collaudare e la porta d'ingresso è in legno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di..... + altri 1..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventualicomproprietari: Parretti Valentina 1/3 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **122.46**

è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 1960 circa

, ha un'altezza interna di circa 3.05 m

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo**  
ubicazione: **interna servoscala**: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**  
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **buone**

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

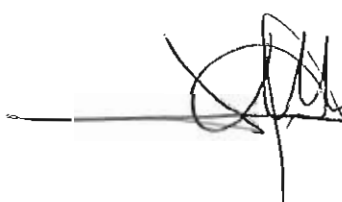
Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente




SOGGIORNO	sup reale netta	23,60	1,00	23,60
CAMERA1	sup reale netta	17,51	1,00	17,51
CORRIDOIO	sup reale netta	18,25	1,00	18,25
CUCINA	sup reale netta	8,88	1,00	8,88
CAMERA2	sup reale netta	15,14	1,00	15,14
CAMERA3	sup reale netta	14,61	1,00	14,61
BAGNO	sup reale netta	4,34	1,00	4,34
BAGNO	sup reale netta	5,71	1,00	5,71
TERRAZZO SCOPERTO	sup reale netta	7,02	1,00	7,02
TERRAZZO SCOPERTO	sup reale netta	3,70	1,00	3,70




TERRAZZO SCOPERTO	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
		122,46		122,46

**Accessori:**

Appartamento al piano secondo, cantina al piano interrato.1 Cantinaposta al piano  
 INTERRATO - Sviluppa  
 una superficie  
 complessiva di 15.08  
 Valore a corpo: € 8294

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

Il garage è ubicato al piano terra, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via Monte Bianco n.16 con identificativi catastali foglio 189 particella 428 subalterno 9 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 14/01/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate: Il garage è situato al piano terra del fabbricato condominiale, con accesso dalla corte retrostante l'ingresso principale del condominio, l'epoca di costruzione è l'anno 1960. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 14.39. Il garage in oggetto si presenta in condizioni accettabili, le pareti interne in muratura si presentano intonacate e tinteggiate a tempera con tinta bianca e ad oggi necessitano di una manutenzione ordinaria, infatti sia le pareti in cemento armato che quella con blocchi in cemento sono intonacate, la porta d'ingresso è in ferro tipo serranda a scomparsa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/3 di ..... + altri 1.....- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventualicomproprietari: Parretti Valentina 1/3 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **14.39**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1960

, ha un'altezza interna di circa 3.46 m

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni:  
**buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **saracinesca** materiale: **ferro** protezione:  
**inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne                      materiale: **muratura di mattoni pietrame**  
coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di**  
**cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

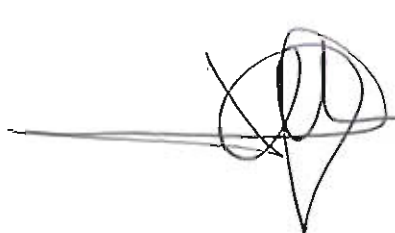

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netto	14,39	1,00	14,39
		14,39		14,39

Accessori:

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1350,00 al Mq. per l'appartamento al piano secondo, per il locale ad uso cantina al piano interrato €550,00 Mq, per i terrazzi scoperti €600,00 mq. Per quanto riguarda il garage il valore congruo da applicare al mq. di superficie utile è pari ad € 900.00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,  
Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del  
mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE  
UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME  
EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano second	con annesso Cantina	122,46	122,46	162.800,00	108.533,33
Garage al piano terra		14,39	14,39	12.951,00	8.634,00
				<b>175.751,00</b>	<b>117.167,33</b>

**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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 17.034,90
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
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:	€ 99.432,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **Orvieto scalo**  
Via I Maggio n.73/B

**Lotto: 002 - Via I Maggio n.73/B**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... + altri 1 .....- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione..... nato ad Orvieto il 01/02/1971

CF ..... foglio 156, particella 16, subalterno 36,

indirizzo Via I Maggio 73/B, piano Primo - Secondo interrato, categoria A/2,

classe 6, consistenza 5.5 vani, rendita € € 426.08

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

Identificativo corpo: Posto auto al piano secondo interrato.

Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... + altri 1 .....- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..... nato a Orvieto il 01/02/1971

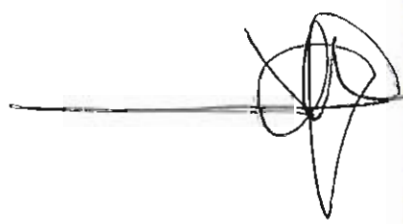

CF ..... (piena proprietà per 1/1) foglio 156,

particella 16, subalterno 111, indirizzo Via I Maggio 73/B, piano secondo

interrato, categoria C/6, classe 14, consistenza mq 10, rendita € € 24.27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto la superficie indicata risulta inferiore di quella reale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante:  
Descrizione delle opere da sanare:

Doc.fa : €700,00

Oneri totali : € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito nell'anno 1967, completato ed ampliato fra l'anno 1968 e l'anno 1994. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo, la cantina è ubicata al piano secondo interrato ed il posto auto coperto è ubicato al piano secondo interrato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Orvieto, al foglio 156 particella 16 subalterno 36 per quanto riguarda l'appartamento e la cantina con categoria A/2 di classe 6, mentre il posto auto coperto è censito al foglio 156 particella 16 subalterno 111 con categoria c/6 classe 14. IL CTU PRECISA CHE PER QUANTO RIGUARDA I BENI IMMOBILI SITI IN VIA I MAGGIO 73/B, DA UN'INDAGINE DI MERCATO EFFETTUATA PER BENI SIMILI HA OPTATO PER LA FORMAZIONE DI N° 3 LOTTI DISTINTI POICHE' PIU FACILMENTE VENDIBILI; QUINDI IL LOTTO 002 DI VIA I MAGGIO N.73/B SARA' FORMATO DALL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CANTINA E POSTO AUTO AL PIANO SECONDO INTERRATO; IL LOTTO 003 SARA' FORMATO DA UN POSTO AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO INTERRATO; IL LOTTO 004 SARA' FORMATO DA UN POSTO AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO INTERRATO.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orvieto scalo 200 m, Autostrada A1 1.1 km, Autobus 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (buona), Scuola elementare (buona), Scuola media (Buona), Supermercato (buona), Locali commerciali (buona)

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato

**sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B**

Occupato da Pantilimon Mihai nato il 23/09/1985 a Plugari (Romania) senza alcun titolo Note:

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri ha effettuato verifiche all'Agenzia delle Entrate di Terni e non ha riscontrato nessun contratto di locazione registrato tra l'esecutato e l'occupante dell'immobile.

**Identificativo corpo:** Posto auto al piano secondo interrato

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B**

Libero



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue official stamp. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni' at the top, a logo with the number '9' in the middle, 'Iscrizione Albo n. 781' to the right of the logo, and 'Geometra FINESTAURI MARCO' at the bottom.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Regolamento di condominio a favore di Portici Dell'Abbadia contro ..... + altri 1  
rogito Notaio Pongelli Alessandro in data 01/03/1995 ai nn. 20804  
iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/1995 ai nn. 2766 2040  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**  
Nessuna.
- Regolamento di condominio a favore di Portici Dell'Abbadia contro ..... + altri 1  
rogito Notaio Pongelli Alessandro in data 01/03/1995 ai nn. 20804  
iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/1995 ai nn. 2766 2040  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**  
Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

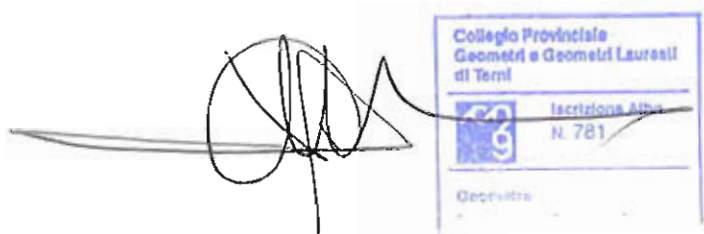
#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 31056.65  
rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83  
rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**
- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € 208708.36 - Importo capitale: € 104354.18  
rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 31056.65  
rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220





**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 -  
Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83  
rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: €  
208708.36 - Importo capitale: € 104354.18  
rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1  
rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

Nessuna.

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1  
rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B

Spese medie annue Euro 328,13

**Spese scadute:** Euro 1.258,87

**Millesimi di proprietà:** Appartamento e cantina 9.60

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Appartamento provvisto di ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**



Indice di prestazione energetica: CLASSE G  
Note Indice di prestazione energetica: CLASSE G 242.93 kWh/mq anno  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:  
Avvertenze ulteriori:

Identificativo corpo: Posto auto al piano secondo interrato  
Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B  
Spese medie annue Euro 38,62

Spese scadute: Euro 148,18  
Millesimi di proprietà: Posto auto 1.13  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:  
Attestazione Prestazione Energetica non presente  
Indice di prestazione energetica:  
Note indice di prestazione energetica:  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:  
Avvertenze ulteriori:

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Picciaia Gianfranco nato ad Orvieto il 29-07-1950 dal  
ante ventennio al 26/10/1994 In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario..... nato ad Orvieto il 01/02/1971 dal  
26/10/1994 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito  
dr. Gianni Fragomeni in data 26/10/1994 ai nn. 17568/5616 registrato Orvieto in  
data 11/11/1994 ai nn. 713 1V trascritto a Terni in data 15/11/1994 ai nn. 9387  
7000

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano  
secondo interrato



Titolare/Proprietario: Picciaia Gianfranco nato ad Orvieto il 29-07-1950 dal  
ante ventennio al 26/10/1994 In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: ..... nato ad Orvieto il 01/02/1971 dal  
26/10/1994 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito  
dr. Gianni Fragomeni in data 26/10/1994 ai nn. 17568/5616 registrato Orvieto in  
data 11/11/1994 ai nn. 713 1V trascritto a Terni in data 15/11/1994 ai nn. 9387  
7000

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B  
Identificativo: 13/1683 del 20/02/1968  
Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Completamento  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 20/02/1968 al n. di prot. 13/1683  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**  
**Identificativo:** 327/6258 del 18-03-1970  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: ampliamento  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/03/1970 al n. di prot. 326/6258  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**  
**Identificativo:** 409/4384 del 27-06-1972  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: rinnovo per lavori di ampliamento  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 27/06/1972 al n. di prot. 409/4384  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**  
**Identificativo:** 253 del 30-04-1990  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)  
Per lavori: eseguiti senza le necessarie autorizzazioni  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/04/1990 al n. di prot. 253  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**  
**Identificativo:** 465/18-09-1991 e successive varianti.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/09/1991 al n. di prot. 465  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**  
**Identificativo:** 13/1683 del 20/02/1968  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Completamento  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 20/02/1968 al n. di prot. 13/1683  
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**


**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 327/6258 del 18-03-1970

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1970 al n. di prot. 326/6258

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 409/4384 del 27-06-1972

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: rinnovo per lavori di ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1972 al n. di prot. 409/4384

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 253 del 30-04-1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: eseguiti senza le necessarie autorizzazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1990 al n. di prot. 253

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 465/18-09-1991 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1991 al n. di prot. 465

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

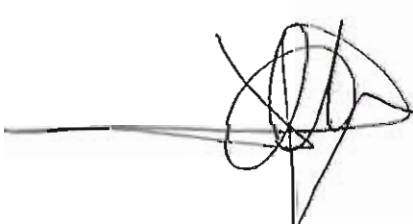

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

#### 15. Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA]**  
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato

**15. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato

Posto auto [PA]





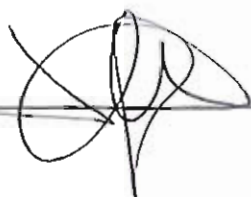
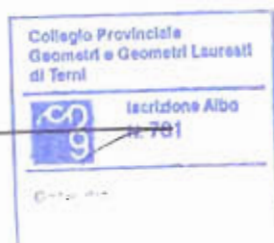
Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Descrizione :di cui al punto Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato**

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via I Maggio n.73/B con identificativi catastali foglio 156 particella 16 subalterno 36. Il CTU dichiara che nel sopralluogo

del 22/12/2014 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano primo del fabbricato, è stato costruito nell'anno 1967 poi ampliato ed ultimato nell'anno 1994. Lo stesso è composto da: un soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un terrazzo coperto. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e fondelli in muratura, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno con doppio vetro, i pavimenti risultano essere in gres ceramico di seconda scelta per quanto riguarda soggiorno-cucina mentre le due camere con parquet, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno massello. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano di città, ubicata all'esterno dell'abitazione più precisamente nel terrazzo del soggiorno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. La cantina annessa all'appartamento al piano primo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano secondo interrato nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via I Maggio n.73/B con identificativi catastali foglio 156 particella 16 subalterno 36 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 22/12/2014 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate: la cantina è situata al piano secondo interrato dell'intero blocco di fabbricato. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 6.57. La cantina in oggetto è in ottime condizioni, infatti le pareti sono con blocchi di cemento a vista, è esistente un'impianto elettrico funzionante collaudato, la pavimentazione è in gres ceramico di terza scelta e la porta d'ingresso è in ferro.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... + altri 1 ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Superficie complessiva di circa mq **80.12**

è posto al piano Primo

L'edificio è stato costruito nel 1967 poi ampliato e completato nel 1994, ristrutturato nel 1994

, ha un'altezza interna di circa 2.72 mt

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

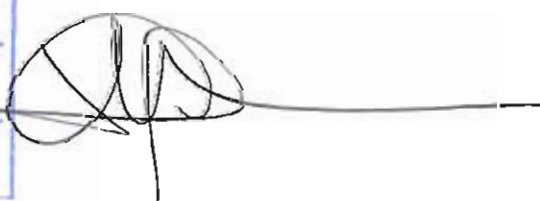
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>plastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>gres ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni:



**buone conformità: rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità:  
**buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**  
**vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni:  
**buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in**  
**alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso**  
**delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERA2	sup reale netta	10,61	1,00	10,61
BAGNO	sup reale netta	5,77	1,00	5,77
CAMERA1	sup reale netta	15,83	1,00	15,83
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,87	1,00	2,87
SOGGIORNO	sup reale netta	34,46	1,00	34,46



RIPOSTIGLIO	sup reale netta	2,38	1,00	2,38
TERRAZZO COPERTO	sup reale netta	8,20	1,00	8,20
			80,12	80,12

**Accessori:**

Appartamento al piano primo, cantina al piano secondo interrato. 1 Cantina posta al piano  
**SECONDO  
 INTERRATO -**  
 Sviluppa una  
 superficie  
 complessiva di 6.57  
 Valore a corpo: €  
**3942**

**Descrizione :Posto auto [PA]di cui al punto Posto auto al piano secondo interrato**

Il posto auto è ubicato al secondo piano interrato, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via I Maggio n.73/B con identificativi catastali foglio 156 particella 16 subalterno 111 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 14/01/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso posto auto che qui di seguito saranno elencate: Il posto è situato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale, con accesso tramite rampa condominiale, lo stesso fa parte di un complesso iniziato a costruire nell'anno 1967 e completato nell'anno 1994. Lo stesso è composto da una superficie reale netta di mq. 12.26. Il posto auto è delimitato con strisce verniciate di bianco e confinante ad oggi con gli altri due posti auto il cui proprietario è lo stesso esecutato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .....+ altri 1 .....- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Superficie complessiva di circa mq **12.26**

è posto al piano secondo interrato

, ha un'altezza interna di circa 2.40 mt

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**



## Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles** completato in opera condizioni: **buone**

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

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

## Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTO AUTO COPERTO	sup reale netto	12,26	1,00	12,26
		12,26		12,26

## Accessori:

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



**16. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1300,00 al Mq. per l'appartamento al piano primo, per il locale ad uso cantina al piano secondo interrato €600,00 Mq, per i terrazzi coperti €700,00 mq. Per quanto riguarda il garage il valore congruo da applicare al mq. di superficie utile è pari ad € 800.00.

**16. Fonti di informazione:**


Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA., ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

**16. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano primo,	con annesso Cantina	80,12	80,12	103.178,00	103.178,00
Posto auto al piano second		12,26	12,26	9.808,00	9.808,00
				<b>112.986,00</b>	<b>112.986,00</b>

**16. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 14.076,30
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
N. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.209,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 003 - Via I Maggio n.73/B**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Posto auto al piano secondo interrato.

Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... + altri 1 .....- Plena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nato a Orvieto il 01/02/1971

CF ..... (piena proprietà per 1/1) foglio 156, particella 16, subalterno 99, indirizzo Via I Maggio 73/B, piano secondo - interrato, categoria C/6, classe 14, consistenza mq 10, rendita € € 24.27

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto la superficie indicata risulta inferiore di quella reale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Doc.fa : €700,00

Oneri totali : € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:****18.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito nell'anno 1967, completato ed ampliato tra l'anno 1968 e l'anno 1994. Il posto auto coperto è ubicato al piano secondo interrato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare



risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Orvieto al foglio 156 particella 16 subalterno 99 con categoria c/6 classe 14.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orvieto scalo 200 m, Autostrada A1 1.1 km, Autobus 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (buona), Scuola elementare (buona), Scuola media (Buona), Supermercato (buona), Locali commerciali (buona)

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Posto auto al piano secondo interrato  
**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B**  
Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Regolamento di condominio a favore di Portici Dell'Abbadia contro ..... + altri 1

rogito Notaio Pongelli Alessandro in data 01/03/1995 ai nn. 20804 iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/1995 ai nn. 2766 2040

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

Nessuna.

#### 20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ..... ENRICO + altri 1 - Importo ipoteca: €

- Importo capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003 iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83

rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249



**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: €  
208708.36 - Importo capitale: € 104354.18

rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B**

Spese medie annue Euro 38,62

Spese scadute: Euro 148,18

Millesimi di proprietà: Posto auto 1.13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

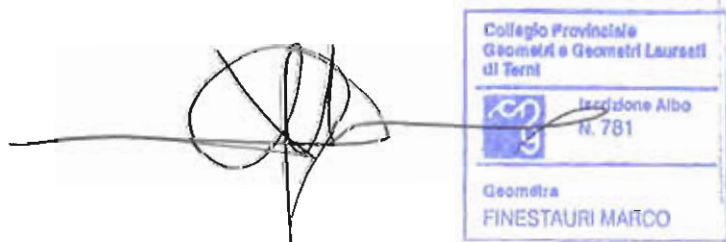
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori:

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Piacciaia Gianfranco nato ad Orvieto il 29/07/1950 dal  
**ante ventennio al 22/07/1998** In forza di atto di compravendita

**Titolare/Proprietario:** ..... nato ad Orvieto il 01/02/1971  
dal **22/07/1998 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a  
rogito dr. Gianni Fragomeni in data ai nn. 21623/7151 registrato Orvieto in



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, which overlaps with a blue official stamp on the right. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni' at the top, a logo in the middle, 'Iscrizione Albo N. 781' below the logo, and 'Geometa FINESTAURI MARCO' at the bottom.



data 07/08/1998 ai nn. 487 1V trascritto a Terni in data 04/08/1998 ai nn. 7227  
5489

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 13/1683 del 20/02/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Completamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1968 al n. di prot. 13/1683

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 327/6258 del 18-03-1970

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1970 al n. di prot. 326/6258

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 409/4384 del 27-06-1972

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: rinnovo per lavori di ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1972 al n. di prot. 409/4384

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 253 del 30-04-1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: eseguiti senza le necessarie autorizzazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1990 al n. di prot. 253

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B**

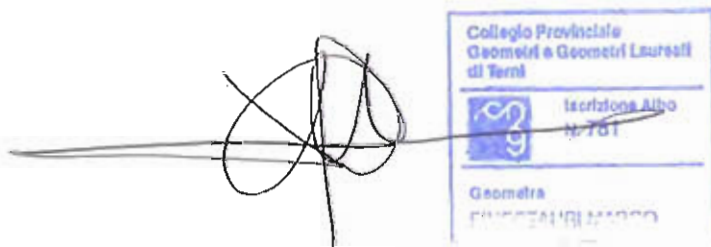
**Identificativo:** 465/18-09-1991

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1991 al n. di prot. 465



Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato

**23. Conformità edilizia:****Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato

**23. Conformità urbanistica:****Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il	SI




PRG/PGT:	
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Descrizione :Posto auto [PA]di cui al punto Posto auto al piano secondo interrato**

Il posto auto è ubicato al secondo piano interrato, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via I Maggio n.73/B con identificativi catastali foglio 156 particella 16 subalterno 99 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 14/01/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso posto auto che qui di seguito saranno elencate: Il posto è situato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale, con accesso tramite rampa condominiale, lo stesso fa parte di un complesso iniziato a costruire nell'anno 1967 e completato nell'anno 1994. Lo stesso è composto da una superficie reale netta di mq. 12.98. Il posto auto è delimitato con strisce verniciate di bianco e confinante ad oggi con gli altri due posti auto il cui proprietario è lo stesso esecutato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... + altri 1 .....- **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Superficie complessiva di circa mq **12.98**

è posto al piano secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel 1967 poi ampliato e completato nell'anno 1994

, ha un'altezza interna di circa 2.40 mt

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

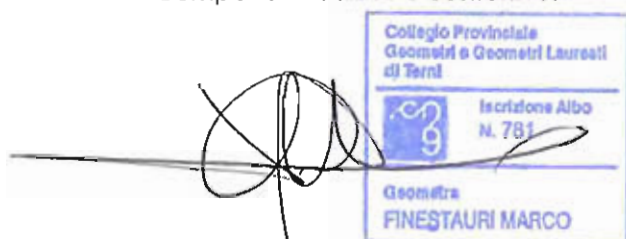
Solai

tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles**  
**completato in opera** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTO AUTO COPERTO	sup reale nella	12,98	1,00	12,98
		12,98		12,98

Accessori:

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile per il posto auto coperto pari ad € 800.00.

### 24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLE REGIONE UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE



**24. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto al piano second		12,98	12,98	10.384,00	10.384,00
				<b>10.384,00</b>	<b>10.384,00</b>

**24. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.557,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 8.126,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Lotto: 004 Via I Maggio n.73/B**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Posto auto al piano secondo interrato.

Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... + altri 1 ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
**FINESTAURI MARCO**



Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..... nato a Orvieto il 01/02/1971  
CF ..... (piena proprietà per 1/1) foglio 156, particella 16,  
subalterno 110, indirizzo Via I Maggio 73/B, piano secondo - interrato,  
categoria C/6, classe 14, consistenza mq 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto la superficie indicata risulta inferiore di quella reale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Doc.fa : €700,00

Oneri totali : € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito nell'anno 1967, completato ed ampliato tra l'anno 1968 e l'anno 1994. Il posto auto coperto è ubicato al piano secondo interrato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Orvieto al foglio 156 particella 16 subalterno 110 con categoria c/6 classe 14.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Orvieto scalo 200 m, Autostrada A1 1.1 km, Autobus 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (buona), Scuola elementare (buona), Scuola media (Buona), Supermercato (buona), Locali commerciali (buona)

**27. STATO DI POSSESSO:**

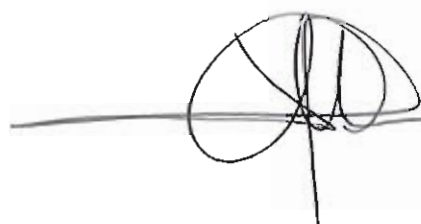
**Identificativo corpo:** Posto auto al piano secondo interrato  
Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B  
Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Regolamento di condominio a favore di Portici Dell'Abbadia



contro ..... + altri 1  
rogito Notaio Pongelli Alessandro in data 01/03/1995 ai nn. 20804  
iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/1995 ai nn. 2766 2040  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo  
interrato**  
Nessuna.

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

28.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

28.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

**28.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € -  
Importo capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo  
interrato**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CASSA DI  
RISPARMIO FIRENZE SPA contro ..... + altri 1 -  
Importo ipoteca: € 280000.00 - Importo capitale: € 219419.83

rogito Tribunale di Firenze in data 01/06/2010 ai nn. 7747/2010  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6885 1249

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo  
interrato**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: €  
208708.36 - Importo capitale: € 104354.18

rogito Equitalia Umbria spa in data 19/01/2011 ai nn. 9414  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1678 282

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo  
interrato**

**28.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

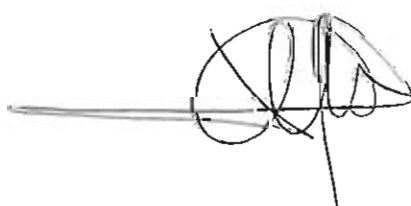

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo  
interrato**

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** Posto auto al piano secondo interrato  
**Posto auto [PA]** sito in Orvieto (Terni), Via I Maggio n.73/B  
Spese medie annue Euro 38,62

**Spese scadute:** Euro 148,18  
**Millesimi di proprietà:** Posto auto 1.13  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**  
**Attestazione Prestazione Energetica non presente**  
**Indice di prestazione energetica:**  
**Note Indice di prestazione energetica:**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**  
**Avvertenze ulteriori:**

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Picciaia Gianfranco nato ad Orvieto il 29/07/1950 dal  
**ante ventennio al 14/05/1997** In forza di atto di compravendita

**Titolare/Proprietario:** ..... nato ad Orvieto il 01/02/1971  
dal **14/05/1997 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a  
rogito dr. Gianni Fragomeni in data 14/05/1997 ai nn. 20162/6677 registrato  
Orvieto in data 30/05/1997 ai nn. 328 1V trascritto a Terni in data 30/05/1997 ai  
nn. 4820 3622

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto al piano secondo interrato

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Posto auto [PA]** sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B

**Identificativo:** 13/1683 del 20/02/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Completamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1968 al n. di prot. 13/1683

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto al piano secondo interrato

**Posto auto [PA]** sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I  
Maggio n.73/B

**Identificativo:** 327/6258 del 18-03-1970

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1970 al n. di prot. 326/6258



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Finestauri', written over a horizontal line.

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 409/4384 del 27-06-1972

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: rinnovo per lavori di ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1972 al n. di prot. 409/4384

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 253 del 30-04-1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: eseguiti senza le necessarie autorizzazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1990 al n. di prot. 253

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Posto auto [PA] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Via I Maggio n.73/B**

**Identificativo:** 465/18-09-1991

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1991 al n. di prot. 465

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

### 31. Conformità edilizia:

**Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

### 31. Conformità urbanistica:

**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona B conservazione dei volumi esistenti
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto al piano secondo interrato**

**Descrizione :Posto auto [PA]di cui al punto Posto auto al piano secondo interrato**

Il posto auto è ubicato al secondo piano interrato, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Orvieto in Via I Maggio n.73/B con identificativi catastali foglio 156 particella 16 subalterno 110 Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 14/01/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso posto auto che qui di seguito saranno elencate: Il posto è situato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale, con accesso tramite rampa condominiale, lo stesso fa parte di un complesso iniziato a costruire nell'anno 1967 e completato nell'anno 1994. Lo stesso è composto da una superficie reale netta di mq. 12.22. Il








12,22

12,22

Accessori:

**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile per il posto auto coperto pari ad € 800.00.

**32. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

**32. Valutazione corpi:**

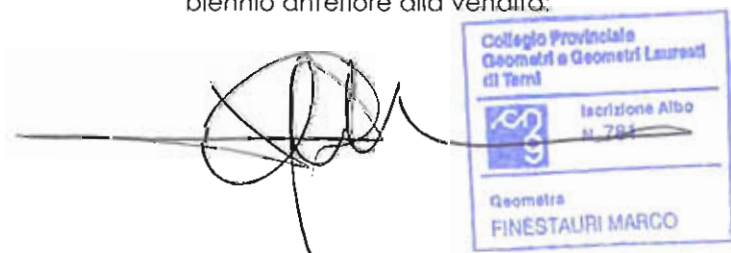
ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto al piano second		12,22	12,22	9.776,00	9.776,00
				<b>P.776,00</b>	<b>9.776,00</b>

**32. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 1.466,40

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>32. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.609,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Beni in Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **Orvieto scalo**

**Lotto: 005 - Terreno F. 89 P.lla 50 e 92**

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreno F. 89 P.lla 50.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo

**Quota e tipologia del diritto**

2/18 di ..... + altri 1 .....I- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Parrelli Valentina 1/6 piena Proprietà

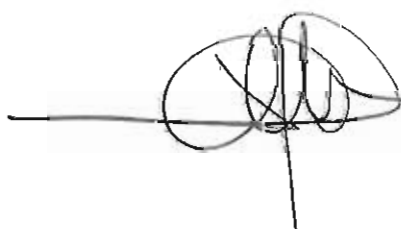
Cecconi LOrenzo 2/6 piena Proprietà

Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Note: Si specifica che nella quota di 2/18 del terreno oggetto di esecuzione la è piena proprietà è intestata a ....., quindi l'altro esecutato ..... non ha nessuna quota di proprietà del terreno. Inoltre il CTU precisa che c'è una incongruenza tra l'esatta quota di proprietà di 1/6 assegnata alla signora ..... e la quota di 2/18 rivendicata nell'atto di pignoramento. Tale differenza è dovuta al fatto che al momento dell'applicazione dell'ipoteca giudiziale sul bene la signora ..... aveva i diritti corrispondenti a 2/18 della piena proprietà e successivamente tramite la morte della signora Ciucci Isola ha ereditato un'altra quota e quindi raggiungendo l'attuale quota di piena proprietà pari ad 1/6.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11/08/1961 CCCGPP




61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28/08/1953  
CCCLNZ53M28G148W prop.2/6 ..... nata ad Orvieto il  
19/10/1973 ..... prop.1/6 Parretti Valentina nata ad  
Orvieto il 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E pro.1/6, foglio 89, particella 50  
qualità Seminativo Irriguo, classe 1, superficie catastale mq 5850, reddito  
dominicale: € €58.01, reddito agrario: € €34.74

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: Terreno F. 89 P.IIa 92.**

**agricolo silo in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/18 di ..... + altri 1 ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Parretti Valentina 1/6 piena Proprietà

Cecconi Lorenzo 2/6 piena Proprietà

Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Note: Si specifica che nella quota di 2/18 del terreno oggetto di esecuzione  
la è piena proprietà è intestata a ....., quindi l'altro  
esecutato ..... non ha nessuna quota di proprietà del  
terreno. Inoltre il CTU precisa che c'è una incongruenza tra l'esatta quota di  
proprietà di 1/6 assegnata alla signora ..... e la quota di  
2/18 rivendicata nell'atto di pignoramento. Tale differenza è dovuta al fatto  
che al momento dell'applicazione dell'ipoteca giudiziale sul bene la  
signora ..... aveva i diritti corrispondenti a 2/18 della  
piena proprietà e successivamente tramite la morte della signora Ciucci  
Isola ha ereditato un'altra quota e quindi raggiungendo l'attuale quota di  
piena proprietà pari ad 1/6.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11/08/1961 CCCGPP  
61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28/08/1953  
CCCLNZ53M28G148W prop.2/6 ..... nata ad Orvieto il  
19/10/1973 ..... prop.1/6 Parretti Valentina nata ad Orvieto il  
21/12/1968 PRRVNT68T61G148E pro.1/6, foglio 89, particella 92 qualità  
Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale mq 5320,00, reddito  
dominicale: € €44.51, reddito agrario: € €30.22

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**34.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il CTU Geom. Marco Finestauri dal sopralluogo effettuato in data 22/12/2014 ha  
riscontrato che i terreni sono divisi da una strada comunale e che attualmente  
il terreno censito al Foglio 89 Particella 50 di mq. 5850 è coltivato a grano; mentre  
l'altro terreno censito al Foglio 89 Particella 92 di mq. 5320 è un vigneto allo stato  
di abbandono. Il CTU dichiara che da accertamenti tecnici all'ufficio  
urbanistico ed edilizio del Comune di Orvieto entrambi i terreni fanno parte del  
Parco territoriale urbano del Paglia con destinazione LdV4.

**Caratteristiche zona:** periferica normale



**Area urbanistica:** agricola a traffico con parcheggi inesistenti.  
**Importanti centri limitrofi:** Orvieto .  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Attrazioni paesaggistiche:** --  
**Attrazioni storiche:** --  
**Principali collegamenti pubblici:**  
**Servizi offerti dalla zona:**

**35. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Terreno F. 89 P.IIa 50  
sito in Orvieto (Terni),  
Libero

**Identificativo corpo:** Terreno F. 89 P.IIa 92  
agricolo sito in Orvieto (Terni),  
Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

36.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

36.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

**36.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € - Importo  
capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 50**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € -  
Importo capitale: € 31056.65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003  
iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258 220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 92**

**36.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 50**

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL





contro ..... + altri 1  
rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO in data  
25/05/2013 ai nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data  
11/09/2013 ai nn. 9116 6428  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 92**

36.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

36.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Terreno F. 89 P.IIa 50**  
**sito in Orvieto (Terni),**  
Spese medie annue Euro 0,00

Spese scadute: Euro 0,00

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

**Identificativo corpo: Terreno F. 89 P.IIa 92**  
**agricolo sito in Orvieto (Terni),**  
Spese medie annue Euro 0,00

Spese scadute: Euro 0,00

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

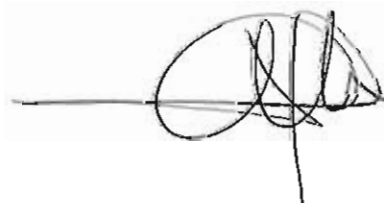
Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 1/3 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-  
1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 1/3 Cecconi Maria nata a Orvieto il 01-10-  
1947 CCCMRA47R41G148L pro. 1/3 Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922  
usufruttuaria 1/3 dal **27/08/1971 ante ventennio al 22/02/1994** In forza di  
denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI registrato Orvieto in  
data 02/12/1971 ai nn. 20 vol. 205



**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 4/18 e nuda prop. 2/18 Cecconi Lorenzo nato ad  
Orvieto il 28-08-1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 4/18 e nuda prop. 2/18  
Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922 usufruttuaria 6/18 ..... nata  
ad Orvieto il 19-10-1973..... prop. 2/18 e nuda prop. 1/18  
Parretti Valentina nata ad Orvieto 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E prop. 2/18 e  
nuda prop. 1/18 dal **22/02/1994 al 13/02/2012** In forza di atto di  
compravendita a rogito dr. Gianni Fragomeni in data 22/02/1994 ai nn.  
17138/5355 registrato Orvieto in data 11/03/1994 ai nn. 179 1V trascritto a Terni  
in data 15/03/1994 ai nn. 2202 1726

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-  
1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 2/6 ..... nata ad Orvieto il  
19-10-1973 ..... prop. 1/6 Parretti Valentina nata ad Orvieto  
21/12/1968 PRRVNT68T61G148E prop. 1/6 dal **13/02/2012 al attuale proprietario**  
In forza di ricongiungimento di usufrutto

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'attuale quota di piena  
proprietà pari ad 1/6 intestata alla esecutata ..... è  
maturata per il ricongiungimento di usufrutto a morte della Sig.ra Ciucci Isola  
avvenuta il 13-12-2012 e presentata il 26-11-2012 al n.6267 con prot. TR0134996,  
precisando comunque che al momento della ipoteca giudiziale emessa per il  
bene oggetto di esecuzione la quota corrispondente della piena proprietà  
riferita all' esecutata ..... era pari a 2/18.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIIA 50**

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 1/3 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-  
1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 1/3 Cecconi Maria nata a Orvieto il 01-10-  
1947 CCCMRA47R41G148L pro. 1/3 Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922  
usufruttuaria 1/3 dal **27/08/1971 ante ventennio al 22/02/1994** In forza di  
denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI registrato Orvieto in  
data 02/12/1971 ai nn. 20 vol. 205

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 4/18 e nuda prop. 2/18 Cecconi Lorenzo nato ad  
Orvieto il 28-08-1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 4/18 e nuda prop. 2/18  
Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922 usufruttuaria 6/18 .....  
nata ad Orvieto il 19-10-1973 ..... prop. 2/18 e nuda prop.  
1/18 Parretti Valentina nata ad Orvieto 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E prop.  
2/18 e nuda prop. 1/18 dal **22/02/1994 al 13/02/2012** In forza di atto di  
compravendita a rogito dr. Gianni Fragomeni in data 22/02/1994 ai nn.  
17138/5355 registrato Orvieto in data 11/03/1994 ai nn. 179 1V trascritto a Terni  
in data 15/03/1994 ai nn. 2202 1726



**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
 CCCGPP61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-1953  
 CCCLNZ53M28G148W prop. 2/6 ..... nata ad Orvieto il 19-10-1973 ..... prop. 1/6  
 Parretti Valentina nata ad Orvieto il 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E prop. 1/6 dal **13/02/2012 al attuale proprietario**  
 In forza di ricongiungimento di usufrutto

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'attuale quota di piena proprietà pari ad 1/6 intestata alla esecutata ..... è maturata per il ricongiungimento di usufrutto a morte della Sig.ra Ciucci Isola avvenuta il 13-12-2012 e presentata il 26-11-2012 al n.6267 con prot. TR0134996, precisando comunque che al momento della ipoteca giudiziale emessa per il bene oggetto di esecuzione la quota corrispondente della piena proprietà riferita all' esecutata ..... era pari a 2/18.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 92**

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**39. Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 50**

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 92**

**39. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni  
 Iscrizione Albo n. 781  
 Geom. FINESTAURI MARCO

Se si, di che tipo?	Vincolo parco urbano del Paglia
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	iu = 0.0015 mq/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	4.5 ml
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIa 50

#### agricolo

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	iu=0.0015 mq/mq
Rapporto di copertura:	




Altezza massima ammessa:	4.5 ml
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 89 P.IIIa 92

Descrizione :di cui al punto **Terreno F. 89 P.IIIa 50**

Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che dal sopralluogo effettuato il terreno si presenta coltivato a seminativo (grano), è pianeggiante, confinante con la strada comunale in zona le colonnacce e urbanisticamente è inserito nella zona parco urbano del Paglia con indicazione LdV4. Il CTU precisa che nelle zone LdV del piano regolatore del Comune di Orvieto sono individuati "Luoghi da valorizzare", destinati ad accogliere e/o confermare le destinazione d'uso legate alla futura specificità dei luoghi e ad essere a questi fini adeguatamente acquistati. Gli interventi di trasformazione sono comunque finalizzati all'introduzione di usi sportivi e/o ricreativi. Nelle zone specifiche con la destinazione LdV4 sono luoghi da valorizzare tramite attuazione pubblica o privata; tale zona è localizzata nell'ansa di confluenza del fosso Albergo la Nona del fiume Paglia. Si estende per una superficie pari a 662500.00 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono i seguenti:  $i_u=0.0015$  mq/mq  $h_{max}=4.5$  ml destinazione d'uso consentite DuB7 (di cui all'art 7 delle norme di attuazione). E' consentito l'utilizzo , sino ad un max di mq 150 di superficie utile lorda per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie. IL CTU anche se la zona è classificata in LdV4 come sopra ben specificato può dichiarare che al momento si manifesta comunque zona agricola senza ancora nessun tipo di valorizzazione delle aree con l'esistenza dei terreni in parte coltivati e l'esistenza di aziende agricole di grosse dimensioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/18 di ..... + altri 1 ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventualicomproprietari: Parretti Valentina 1/6 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: Cecconi LOrenzo 2/6 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5850**

il terreno risulta di forma trapezoidale

Sistemazioni agrarie seminativo irriguo

Colture erbacee grano




Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	5.850,00	1,00	5.850,00
		5.850,00		5.850,00

**Accessori:**

Descrizione : **agricolodi cui al punto Terreno F. 89 P.Ila 92**

Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che dal sopralluogo effettuato il terreno si presenta come un vigneto abbandonato, è pianeggiante, confinante con la strada comunale in zona le Colonnacce e urbanisticamente è inserito nella zona parco urbano del Paglia con indicazione LdV4. Il CTU precisa che nelle zone LdV del piano regolatore del Comune di Orvieto sono individuati "Luoghi da valorizzare", destinati ad accogliere e/o confermare le destinazione d'uso legate alla futura specificità dei luoghi e ad essere a questi fini adeguatamente acquistati. Gli interventi di trasformazione sono comunque finalizzati all'introduzione di usi sportivi e/o ricreativi. Nelle zone specifiche con la destinazione LdV4 sono luoghi da valorizzare tramite attuazione pubblica o privata; tale zona è localizzata nell'ansa di confluenza del fosso Albergo la Nona del fiume Paglia. Si estende per una superficie pari a 662500.00 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono i seguenti:  $i_u=0.0015$  mq/mq  $h_{max}=4.5$  ml

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/18 di ..... + altri 1 ..... - **Plena**

**proprietà**

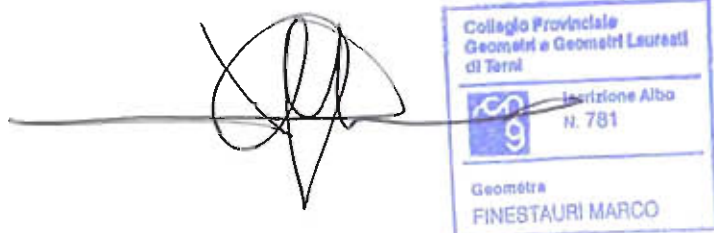
Cod. Fiscale: .....

Eventualicomproprietari: Parretti Valentina 1/6 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: Cecconi Lorenzo 2/6 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5320**



Colleto Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Alba  
N. 781  
Geometa  
FINESTAURI MARCO

il terreno risulta di forma rettangolare  
Sistemazioni agrarie vigneto abbandonato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lordo	5.320,00	1,00	5.320,00
		5.320,00		5.320,00

Accessori:

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**40. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie catastale per il terreno pari ad € 4.00/mq.

**40. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

**40. Valutazione corpi:**




ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno F. 89 P.lla 50		5.850,00	5.850,00	23.400,00	2.600,00
Terreno F. 89 P.lla 92		5.320,00	5.320,00	21.280,00	2.364,44
				44.680,00	4.964,44

**40. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 744,67
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**40. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.219,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

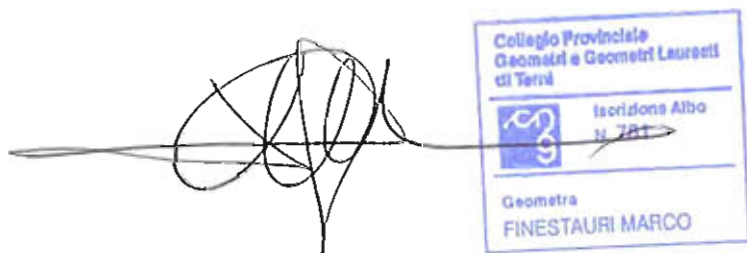
**Lotto: 006 - Terreno F. 123 P.lla 32**

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreno F. 123 P.lla 32 con annesso magazzino.



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO

agricolo sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Orvieto scalo

**Quota e tipologia del diritto**

2/18 di ..... + altri 1 .....- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Parretti Valentina 1/6 piena Proprietà

Cecconi LOrenzo 2/6 piena Proprietà

Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Note: Si specifica che nella quota di 2/18 del terreno oggetto di esecuzione la è piena proprietà è intestata a ....., quindi l'altro esecutato ..... non ha nessuna quota di proprietà del terreno. Inoltre il CTU precisa che c'è una incongruenza tra l'esatta quota di proprietà di 1/6 assegnata alla signora ..... e la quota di 2/18 rivendicata nell'atto di pignoramento. Tale differenza è dovuta al fatto che al momento dell'applicazione dell'ipoteca giudiziale sul bene la signora ..... aveva i diritti corrispondenti a 2/18 della piena proprietà e successivamente tramite la morte della signora Ciucci Isola ha ereditato un'altra quota e quindi raggiungendo l'attuale quota di piena proprietà pari ad 1/6.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11/08/1961 CCCGPP 61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28/08/1953 CCCLNZ53M28G148W prop.2/6 ..... nata ad Orvieto il 19/10/1973 ..... prop.1/6 Parretti Valentina nata ad Orvieto il 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E pro.1/6, foglio 123, particella 32 qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale mq 5080, reddito dominicale: € €42.50, reddito agrario: € €28.86

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU dichiara che il manufatto in muratura di epoca costruttiva antecedente ampiamente agli anni sessanta risulta regolarmente riportato in mappa cartografica ma non risulta essere accatastato con procedura doc.fa all'urbano.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Descrizione delle opere da sanare:

Doc.fa per la quota dell'esecutata pari a 2/18 : €80,00

Oneri totali : € 80,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**42.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il CTU Geom. Marco Finestauri dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2015 ha riscontrato che il terreno confina con la strada comunale e che attualmente il terreno censito al Foglio 123 Particella 32 di mq. 5080 risulta incolto ad eccezione di una piccola porzione che ad oggi risulta coltivata ad orto ; nello stesso insiste anche un piccolo fabbricato in muratura destinato al ricovero degli animali da cortile e magazzino. Il CTU dichiara che da accertamenti tecnici all'ufficio urbanistico ed edilizio del Comune di Orvieto il terreno risulta di destinazione agricola con vincolo di rispetto della fascia ferroviaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale



Area urbanistica: agricola a traffico con parcheggi inesistenti.  
Importanti centri limitrofi: Orvieto .  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole  
Attrazioni paesaggistiche: --  
Attrazioni storiche: --  
Principali collegamenti pubblici:  
Servizi offerti dalla zona:

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso magazzino  
agricolo sito in Orvieto (Terni),  
Libero

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA  
contro ..... + altri 1 - Importo ipoteca: € -  
Importo capitale: € 31056,65

rogito Tribunale di Sassari in data 04/07/2003 ai nn. 684/2003

iscritto/trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 1258/220

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso  
magazzino**

44.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MONVISO FINANCE SRL  
contro ..... + altri 1

rogito Ufficiale giudiziario tribunale di Orvieto in data 25/05/2013 ai

nn. 354/2013 iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2013 ai nn. 9116

6428

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso  
magazzino**

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.





**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso magazzino  
agricolo sito in Orvieto (Terni),  
Spese medie annue Euro 0,00**

**Spese scadute: Euro 0,00**

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:**

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 1/3 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-  
1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 1/3 Cecconi Maria nata a Orvieto il 01-10-  
1947 CCCMRA47R41G148L pro. 1/3 Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922  
usufruttuaria 1/3 dal **27/08/1971 ante ventennio al 22/02/1994** In forza di  
denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI registrato Orvieto in  
data 02/12/1971 ai nn. 20 Vol. 205

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 4/18 e nuda prop. 2/18 Cecconi Lorenzo nato ad  
Orvieto il 28-08-1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 4/18 e nuda prop. 2/18  
Ciucci Isola nata a Orvieto il 03-08-1922 usufruttuaria 6/18 .....  
nata ad Orvieto il 19-10-1973 ..... 148N prop. 2/18 e nuda  
prop. 1/18 Parretti Valentina nata ad Orvieto 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E  
prop. 2/18 e nuda prop. 1/18 dal **22/02/1994 al 13/02/2012** In forza di atto di  
compravendita a rogito dr. Gianni Fragomeni in data 22/02/1994 ai nn.  
17138/5355 registrato Orvieto in data 11/04/1994 ai nn. 179 1V trascritto a Terni  
in data 15/03/1994 ai nn. 2202 1726

**Titolare/Proprietario:** Cecconi Giuseppina nata ad Orvieto il 11-08-1961  
CCCGPP61M51G148A prop. 2/6 Cecconi Lorenzo nato ad Orvieto il 28-08-  
1953 CCCLNZ53M28G148W prop. 2/6 ..... nata ad Orvieto  
il 19-10-1973 ..... prop. 1/6 Parretti Valentina nata ad  
Orvieto 21/12/1968 PRRVNT68T61G148E prop. 1/6 dal **13/02/2012 al attuale  
proprietario** In forza di ricongiungimento di usufrutto  
Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'attuale quota di piena  
proprietà pari ad 1/6 intestata alla esecutata ..... è  
maturata per il ricongiungimento di usufrutto a morte della Sig.ra Ciucci Isola  
avvenuta il 13-12-2012 e presentata il 26-11-2012 al n.6267 con prof. TR0134996,  
precisando comunque che al momento della ipoteca giudiziale emessa per il



The image shows a handwritten signature in black ink on the left. To its right is a blue rectangular professional stamp. The stamp contains the text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni' at the top, a stylized logo in the middle, 'Iscrizione Albo N. 781' below the logo, and 'Geometra FINESTAURI MARCO' at the bottom.

bene oggetto di esecuzione la quota corrispondente della piena proprietà riferita all' eseguita ..... era pari a 2/18.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso magazzino**

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47. Conformità edilizia:

###### agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU dichiara che il piccolo manufatto in muratura è di antichissima costruzione e comunque antecedente al 1967; mentre tutti gli altri piccoli manufatti in lamiera con destinazione ricovero animali sono abusivi, in uno stato di fatiscenza e quindi non sanabili, dovranno essere demoliti.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione dei manufatti abusivi a corpo per la quota dell'esecutata pari a 2/18 : € 150,00

Oneri totali : € 150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 123 P.IIa 32 con annesso magazzino**

##### 47. Conformità urbanistica:

###### agricolo

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione	Zona agricola con vincolo di rispetto



fondiarie/territoriale:	Fascia ferroviaria
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 123 P.lla 32 con annesso magazzino**

Descrizione : **agricolo di cui al punto Terreno F. 123 P.lla 32 con annesso magazzino**

Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che dal sopralluogo effettuato il terreno si presenta non coltivato, è pianeggiante, confinante con la strada comunale in zona Sferacavallo. Il terreno oggetto di stima risulta solo in una piccola porzione di circa 300 mq adibito ad orto per produzione familiare; tale coltivazione è ubicata a ridosso del manufatto in muratura regolarmente riportato in mappa cartografica. Inoltre il CTU dichiara che adiacente al fabbricato in muratura esistono dei manufatti in lamiera, completamente abusivi, allo stato di fatiscenza che dovranno essere demoliti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/18 di ..... + altri 1 ..... - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: Parretti Valentina 1/6 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: Cecconi Lorenzo 2/6 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: Cecconi Giuseppina 2/6 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5080**

il terreno risulta di forma irregolare

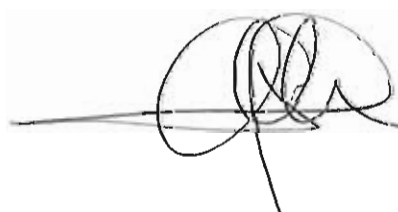
Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:




Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	sup reale lorda	5.080,00	1,00	5.080,00
		5.080,00		5.080,00

Accessori:

Terreno F. 123 P.lla 32 con annesso magazzino.1 Manufatto in muratura posto al piano terra composto da magazzino e ricovero animali da cortile - Sviluppa una superficie complessiva di 10.77  
 Valore a corpo: € 2692.5

#### 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48. Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie catastale per il terreno pari ad € 3.00/mq; mentre per il piccolo manufatto in muratura è congruo applicare un valore al mq pari ad € 250.00.

##### 48. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE DELL'UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

##### 48. Valutazione corpi:



ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno F. 123 P.lla 32 con	agricolo con annesso Manufatto in muratura	5.080,00	5.080,00	17.932,50	1.992,50
				17.932,50	1.992,50

**48. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 298,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 230,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**48. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.463,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
30-01-2015 11:01:56

L'Esperto alla stima  
**Geom. Marco Finestauri**





# ***LOTTO 001***

## ***ALLEGATO 1*** ***DOCUMENTAZIONE*** ***FOTOGRAFICA***



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1: VIA MONTE BIANCO N.16

Appartamento al piano secondo



*Illustrazione 1: particolare soggiorno*





*Illustrazione 2: particolare camera1*



*Illustrazione 3: particolare camera1*





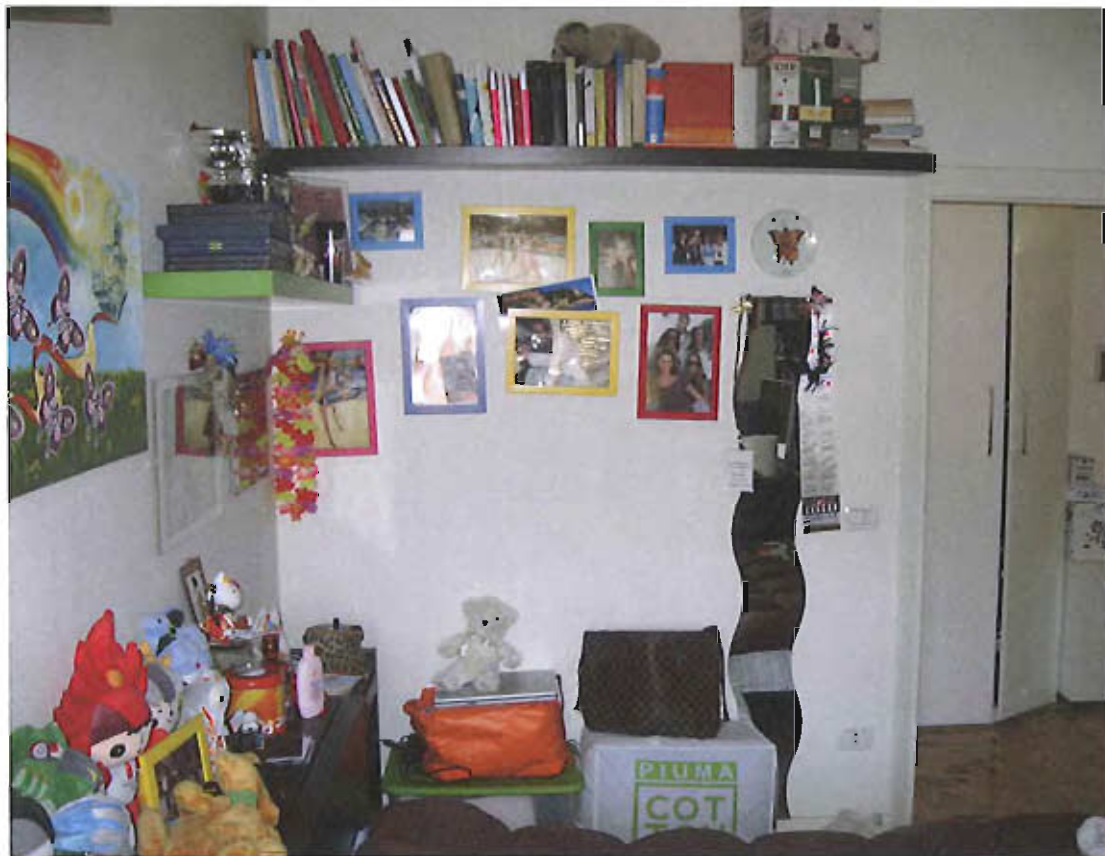
*Illustrazione 4: particolare corridoio*







*Illustrazione 5: particolare camera2*



*Illustrazione 6: particolare camera2*






*Illustrazione 7: particolare camera3*



*Illustrazione 8: particolare camera3*

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 Iscrizione Albo  
n. 751

Geometra  
**FINESTAURI MARCO**



*Illustrazione 9: particolare bagno1*



*Illustrazione 10: particolare bagno2*

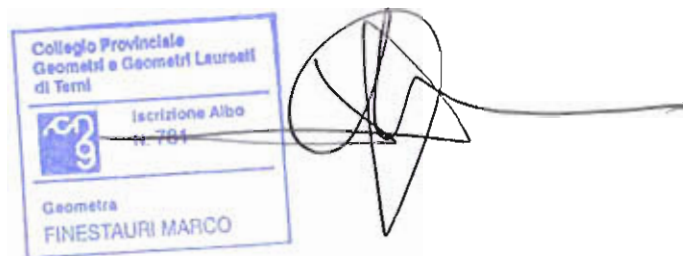


*cantina al piano interrato*



*Illustrazione 11: particolare cantina*

*garage al piano terra*







*Illustrazione 12: particolare ingrasso garage*

**fotografie esterne del fabbricato**



*Illustrazione 13: prospetto nord*

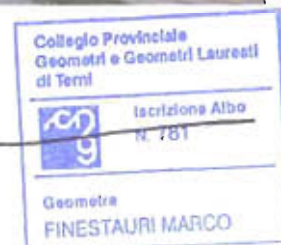
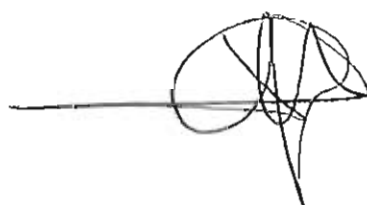




*Illustrazione 14: prospetto sud-est*

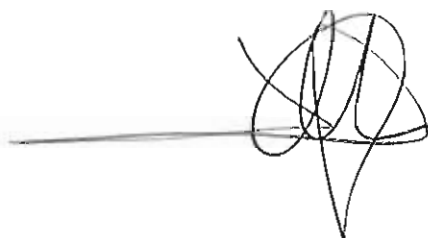


*Illustrazione 15: prospetto ovest*



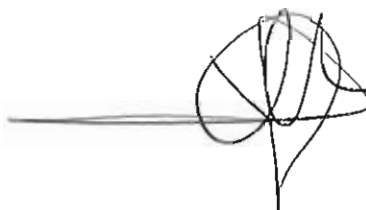


IL CTU  
Geom. Marco Finestauri

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

# ***LOTTO 002***

## *ALLEGATO 1* *DOCUMENTAZIONE* *FOTOGRAFICA*



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 2: VIA I MAGGIO N.73/B

Appartamento al piano primo



*Illustrazione 1: particolare soggiorno cucina*

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Alba  
 Iscrizione Alba  
n. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO




*Illustrazione 2: particolare cucina-soggiorno*

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
**FINESTAURI MARCO**







*Illustrazione 4: particolare camera*



*Illustrazione 5: particolare camera*

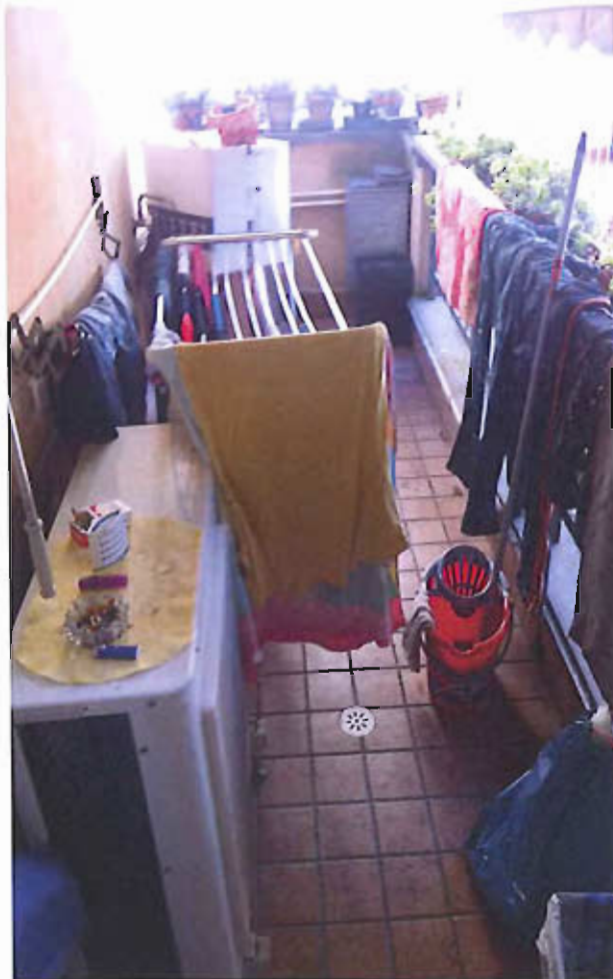






*Illustrazione 6: particolare camera2*





*Illustrazione 8: particolare terrazzo coperto*

***cantina al piano secondo interrato***



*Illustrazione 9: particolare cantina*

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO

*posto auto al piano secondo interrato Subalterno 111*



*Illustrazione 10: particolare posto auto*

*fotografie esterne del fabbricato*



*Illustrazione 11: foto esterna balcone coperto*

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO





*Illustrazione 12: foto esterna prospetto*



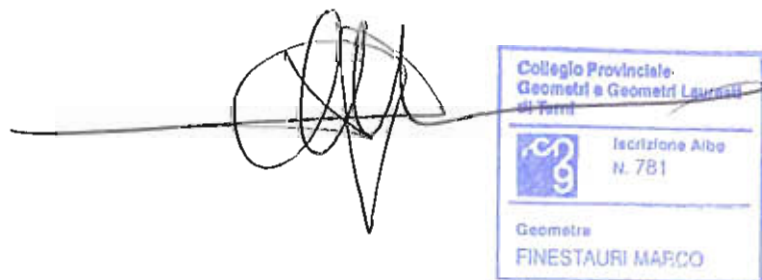
*Illustrazione 13: foto esterna prospetto*





*Illustrazione 14: foto esterna ingresso condominiale*

**IL CTU**  
**Geom. Marco Finestauri**





# ***LOTTO 003***

## *ALLEGATO 1* *DOCUMENTAZIONE* *FOTOGRAFICA*



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 3: VIA I MAGGIO N.73/B

posto auto al piano secondo interrato Subalterno 99



*Illustrazione 1: posto auto coperto subalterno 99*





*Illustrazione 2: posto auto coperto subalterno 99*

**IL CTU**  
**Geom. Marco Finestauri**



# ***LOTTO 004***

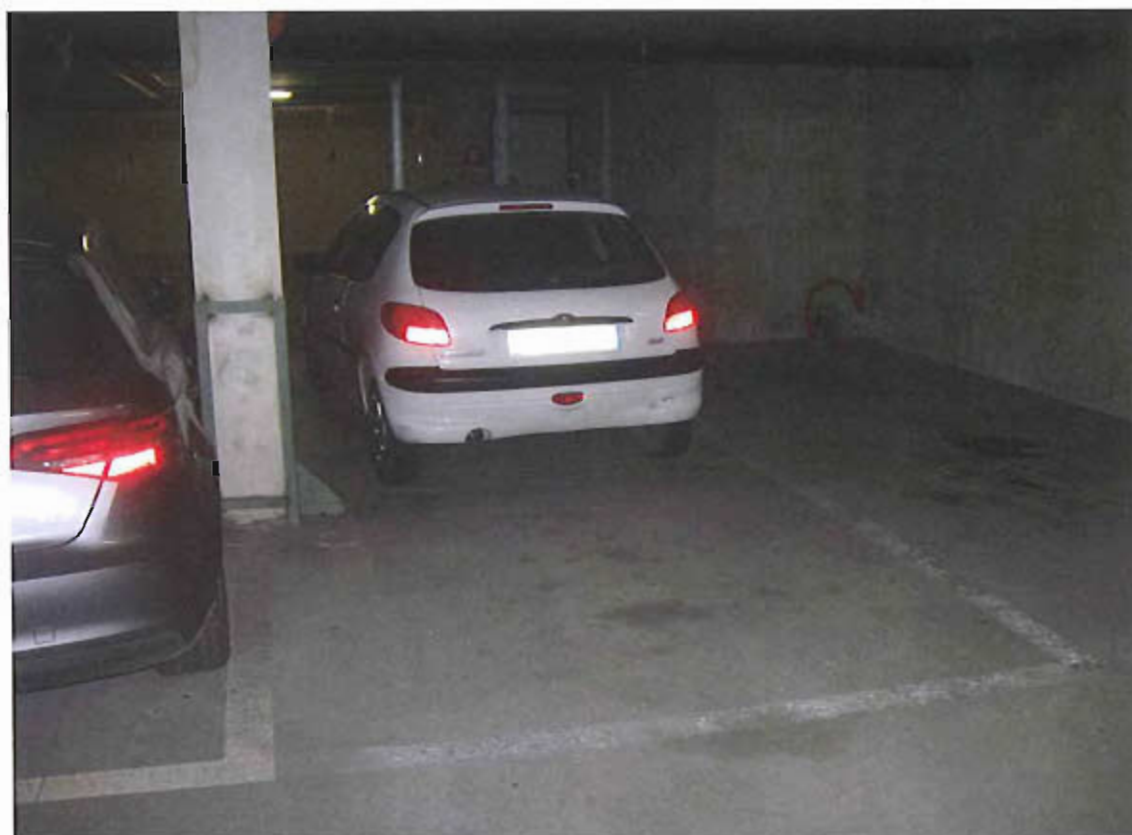
## *ALLEGATO 1* *DOCUMENTAZIONE* *FOTOGRAFICA*



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 4: VIA I MAGGIO N.73/B

posto auto al piano secondo interrato Subalterno 110



*Illustrazione 1: posto auto coperto subalterno 110*

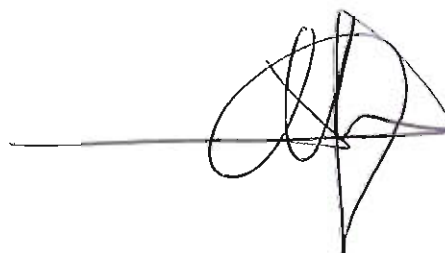
**IL CTU**  
**Geom. Marco Finestauri**

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
 Iscrizione Albo  
N. 781  
Geometra  
**FINESTAURI MARCO**



# ***LOTTO 005***

## *ALLEGATO 1* *DOCUMENTAZIONE* *FOTOGRAFICA*



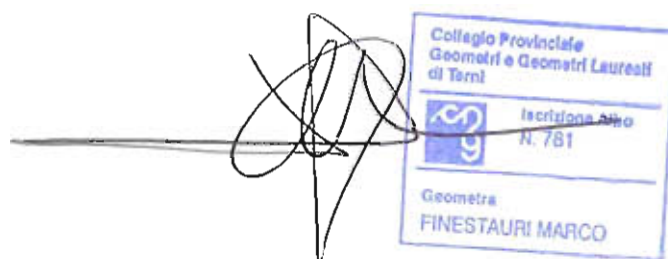
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 5: TERRENI AL F. 89 P.LLE 92 E 50

terreno al F.89 P.lla 92



*Illustrazione 1: terreno coltivato a grano*





*Illustrazione 2: terreno coltivato a grano*



*Illustrazione 3: terreno coltivato a grano*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTAURI MARCO	



terreno al F.89 P.lla 50



*Illustrazione 4: terreno ad uso vigneto*



*Illustrazione 5: terreno ad uso vigneto*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Finestauri Marco', written over a horizontal line.

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

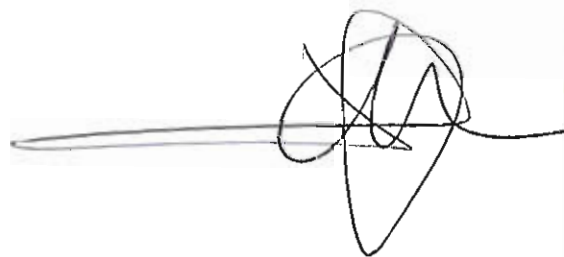
 Iscrizione Albo  
n. 781


Geometra  
FINESTAURI MARCO



*Illustrazione 6: terreno ad uso vigneto*

**IL CTU**  
**Geom. Marco Finestauri**

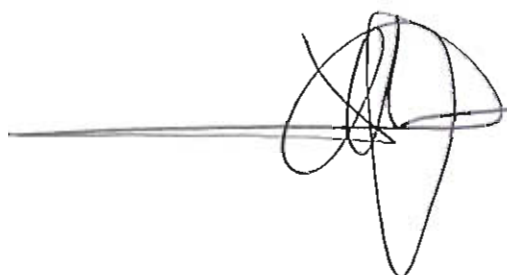


Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTAURI MARCO	




# ***LOTTO 006***

## *ALLEGATO 1* *DOCUMENTAZIONE* *FOTOGRAFICA*



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO

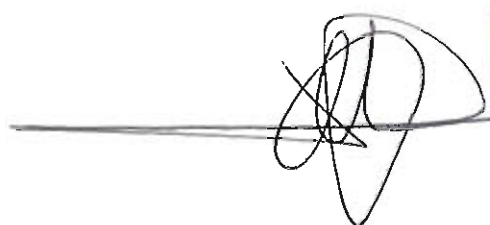

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 6: TERRENI AL F. 123 P.LLA 32

terreno al F.123 P.lla 32



*Illustrazione 1: terreno in stato di abbandono*

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
 Iscrizione Albo  
N. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO



*Illustrazione 2: terreno in stato di abbandono*



*Illustrazione 3: terreno in stato di abbandono*

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
**FINESTAURI MARCO**

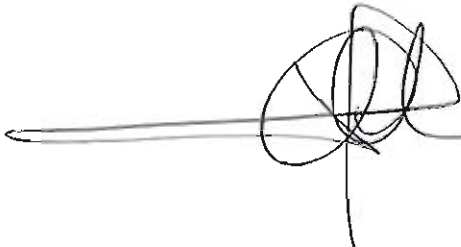





*Illustrazione 4: terreno in stato di abbandono*



*Illustrazione 5: fabbricato in muratura e manufatti in lamiera da demolire*



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

 Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO





*Illustrazione 6: manufatti in lamiera da demolire*



*Illustrazione 7: manufatti in lamiera da demolire*

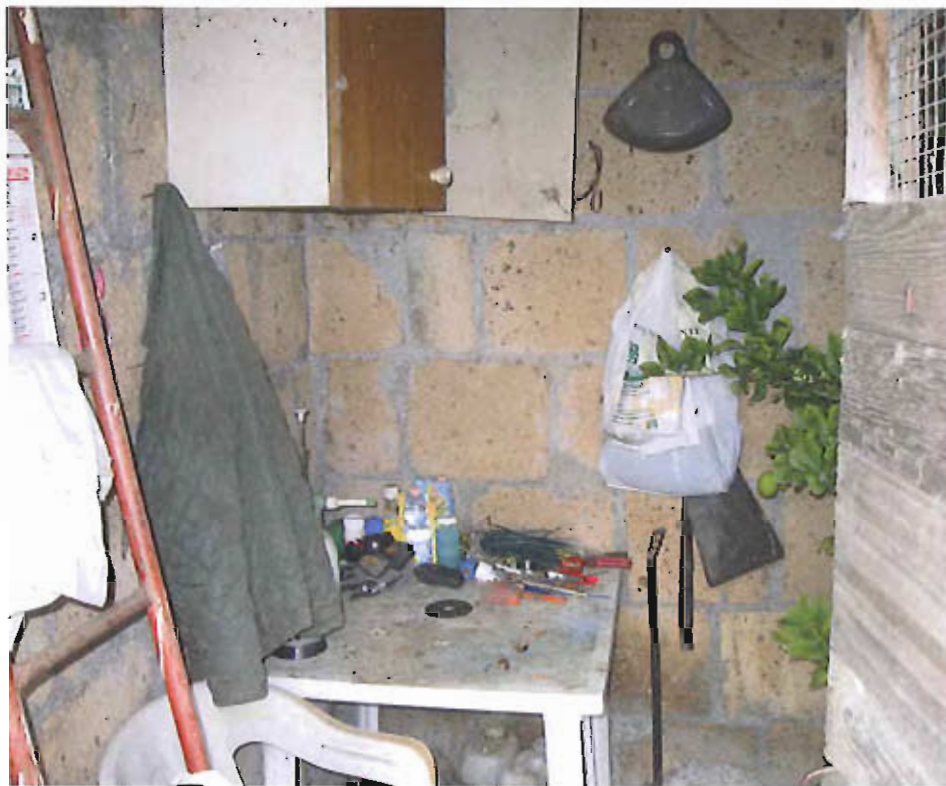
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and lines, positioned over the stamp.







*Illustrazione 8: particolare interno fabbricato in muratura*



*Illustrazione 9: particolare interno fabbricato in muratura*

**IL CTU**  
**Geom. Marco Finestauri**

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

