

Tribunale di Terni

N° Gen. Rep. **94/2016 - Esecuzione Immobiliare**
 data udienza 07/12/2016
 Giudice **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
 Custode Giudiziario **Avv. ESTER FERRARA**

RAPPORTO DI STIMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
Promossa da:	CASSE DI RISARMIO DELL'UMBRIA S.p.A con sede in TERNI
contro	omissis
N° Gen. Rep.	94/2016
Data Pignoramento	18.04.2016
Data Precetto	14/03/2016
Data Udienza:	07/12/2016

Esperto alla stima: **Geom. Giancarlo Zoccolella**
 Codice fiscale: ZCCGCR48T04G148X
 Partita IVA: 00613800556
 Studio in: Via Angelo Costanzi 53 - 05018 Orvieto
 telefono: 0763-342330 - fax: 0763-340394
 email: zoccolel@zoccolella.191.it – giancarlo.zoccolella@geopec.it

Beni "tipologia e descrizione "

Beni in Comune di **Orvieto (TR)**
Piazza S. Chiara, 11

Orvieto lì __ 04/11/2016

L'Esperto alla stima



Giancarlo Zoccolella



Geom. Giancarlo Zoccolella

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 .*****Brevi cenni storici - Attrazioni paesaggistiche – Principali collegamenti pubblici - Importanti centri limitrofi –***

. Il Comune di Orvieto (TR) confina: in Provincia di Terni con i Comuni di Porano, Castel Giorgio, Castel Viscardo, Allerona, Ficulle, S. Venanzo, Baschi, Montecchio; in Provincia di Perugia con il Comune di Todi e in Provincia di Viterbo con i Comuni di Civitella D'Agliano, Castiglione in Teverina, Lubriano, Bagnoregio e Bolsena. Complessivamente il suo territorio si estende per circa 281 km/q di superficie (è uno dei cinquanta comuni più estesi d'Italia). Il Centro Storico della città di Orvieto sorge su una rupe di tufo, che si erge dai venti ai cinquanta metri dal piano della campagna, a circa 325 m.slm, e domina la valle del fiume Paglia, affluente del fiume Tevere.

. Sommari cenni storici.- Una città unica, un percorso secolare straordinario, dal periodo Etrusco a quello Romano, dall'Alto Medioevo al Libero Comune, dallo Stato Pontificio all'Epoca Moderna, l'hanno arricchita di monumenti, chiese, opere d'arte, palazzi, residenze storiche, rinnovamenti/adequamenti ai mezzi di comunicazione (la prima funicolare ad acqua), le grandi caserme (Piave e Monte Grappa).

Di fatto Orvieto può essere considerata un grande centro storico per la sua intera superficie, grazie alla peculiare caratteristica di essere quasi sospesa e isolata dal resto della vallata sottostante che le ha consentito di conservare integra e inalterata la sua conformazione e grazie, inoltre, all'impegno sul mantenimento del proprio patrimonio culturale.

Orvieto è una città ricca di monumenti e cose da vedere, tra le più importanti: l'antica Fortezza o Rocca Alborno, i resti del tempio etrusco del Belvedere, il Pozzo di S.Patrizio (struttura architettonica unica al mondo, con le sue due scale ellittiche che non s'incontrano mai), la Torre del Moro (47 metri che dominando la città), piazza del Popolo, l'imponente Palazzo del Popolo (oggi palazzo dei congressi), Piazza della Repubblica, la Chiesa di S. Andrea con la torre do decagonale, il Palazzo Comunale, Piazza del Duomo dove si trova la cattedrale Simbolo della città stessa, il Duomo, con la sua facciata tra le più belle al mondo. All'interno del Duomo sono presenti due preziose cappelle: una ospita il Corporale del Miracolo di Bolsena (il lino macchiato di sangue ancora oggi è conservato in un prezioso tabernacolo ed esposto al pubblico durante la processione del Corpus Domini), l'altra denominata di San Brizio, affrescata da Luca Signorelli nel 1500 ca., con splendide raffigurazioni religiose e scene apocalittiche.

Tutto il centro cittadino è costellato da molte chiese costruite in epoche e con stili diversi fra loro. La più antica è quella di San Giovenale (anno 1004), situata in un quartiere medievale rimasto quasi inalterato nei secoli. Tra le molte altre chiese sparse nel centro di Orvieto sono da citare Sant'Andrea, San Domenico, S.Lorenzo d'Arari e la chiesa del Buon Gesù, quest'ultime due limitrofe all'immobile di cui è stima.

Il territorio al di fuori della rupe è cosparso dalle vestigia (Orvieto potente comune medievale) dei presidi e avamposti assoggettati e cioè tutti quei borghi e castelli abitati da vecchie famiglie nobiliari che si ergevano nelle campagne intorno alla città. Oggi di essi restano intatti e visibili alcuni borghi e castelli come: il Castello di Tordimonte, il Castello di Corbara, il Castello di Prodo, il Castello di San Quirico, il borgo di Torre San Severo e il Castello di Sugano.

La città di Orvieto è servita da importanti collegamenti nazionali, sia stradali sia ferroviari; la valle del Paglia è attraversata dall'autostrada A/1 Milano Napoli e dalle due linee ferroviarie che collegano Firenze con Roma. Inoltre diverse strade statali / regionali collegano la città con il resto della regione e con importanti centri della Toscana e del Lazio.



Strade:

L'ex S.S. 71 Umbro Casentinese Romagnola collega verso sud, l'alto viterbese, il lago di Bolsena e Viterbo e, verso Nord, il lago Trasimeno, la Val di Chiana, il Casentino e le città di Cortona, Arezzo, Cesena e Ravenna. L'ex S.S. 79 bis Orvietana collega Orvieto con Todi. La S.S. 205 Amerina collega Orvieto con Amelia, Narni e, poi, attraverso la strada statale S.S. 448, si giunge a Todi e alla E45 che è la via di comunicazione più agevole e importante verso i centri dell'Umbria orientale e Perugia.

Ferrovie:

Il territorio del comune di Orvieto è attraversato da due linee ferroviarie "Firenze – Roma" (una "lenta" e l'altra "direttissima") La stazione, distante 189 km da Firenze e 125 km da Roma, oltre ad essere collegata tramite mezzi trasporti urbani su ruote, è collegata al centro della città con la Funicolare (già funicolare ad acqua)

Mobilità urbana:

I trasporti urbani e interurbani di Orvieto sono svolti con autoservizi di linea gestiti da Umbria Mobilità.

Descrizione sommaria degli immobili oggetto di esecuzione:

- L'immobile in argomento è ubicato in Piazza S. Chiara, in pieno centro storico, nel cuore della città (lato Sud/Ovest della rupe) in ambito ben raggiungibile tramite le vie Degli Alberici, Ghibellina, Ippolito Scalza e Muffati. L'edificio è posto di fronte alla graziosa e antica Chiesa in stile romanico di S. Lorenzo de' Arari (1028/1291), di fianco all'Istituto Professionale Statale per l'Industria, l'Artigianato e Alberghiero e nella immediata prossimità dell'antico Monastero delle Clarisse (XV – XVI sec.) annesso alla complementare barocca Chiesa del Buon Gesù (1618).

Nel merito: le caratteristiche peculiari come la consistenza, la formazione e l'effettiva interdipendenza degli immobili in esame inducono il perito alla costituzione di un **lotto UNICO** distinto in:

- corpo **A**) appartamento al piano 2°;
 - corpo **B**) soffitta/magazzino al piano 3° sottotetto ;
 - corpo **C**) locale magazzino al piano terra.
 - Tutti con accesso dalla Piazza S. Chiara c/co n° 11.
- () () ()

Più precisamente: **lotto UNICO**.

- **Caratteristiche della zona:** Centro storico residenziale;

- **Area urbanistica:** zona A di PRG, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico locale limitato, con parcheggi esistenti (riservati ai residenti o a pagamento).

Servizi offerti dalla zona: Municipio, musei, piazze, mercati, attività e associazioni culturali, cinema, teatro, trasporto urbano pubblico, scuole primarie, secondarie, corsi universitari, circoli ricreativi, associazioni sportive, forze dell'ordine, polizia locale ecc....

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO	
--	--

Generalità - Descrizione

(si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica allegati).

Dalla documentazione tecnica/urbanistica recuperata presso il Comune di Orvieto si evince che le unità di cui è stima, in appresso descritte, sono parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione che è stato oggetto, negli anni 1959-1960, di lavori finalizzati alla sopraelevazione del piano sottotetto, nella realizzazione di alcune aperture sul prospetto, di una terrazza a tasca sul lato posteriore del tetto oltre all'ampliamento, al restauro e alla ristrutturazione.

Esso è costituito da un edificio articolato da terra a cielo (nella mappa catastale al F. 183 particella n: 445), su quattro piani fuori terra più uno interrato (P. S/1, P.T., P. 1°, P. 2° e P. 3° sottotetto) composto di cinque abitazioni ai piani 1° e 2° con relativi locali di pertinenza al piano terreno e al piano 3°; ancora, sempre al piano terreno, da una autorimessa e da un laboratorio per arti e mestieri-



Oltre a ciò, sul retro del fabbricato, (nella mappa catastale al F. 183 particella n. 444) vi sono due aree urbane e un magazzino interrato.

Il fabbricato è totalmente adibito a civile abitazione salvo che per il citato locale artigianale del piano terra. L'accesso al fabbricato è dalla Piazza S. Chiara al c/co n. 11. Inoltre, sempre dalla medesima piazza, sul fronte vi sono gli accessi al locale garage (c/co 10) e al locale artigianale (s.n.c.).

Le murature portanti perimetrali e di spina sono in tufo; all'esterno con paramenti parte murati a cortina e parte stuccati a raso sasso; i solai sono costituiti da profilati in ferro e tavelloni.

Il tetto è a due falde e termina a padiglione tronco proprio sopra la parte soprastante l'appartamento di cui trattasi. La copertura è costituita da orditure lignee e tavelloni di laterizio sormontata da un manto in coppi e sottocoppi del tipo tradizionale sempre di laterizio.

Le gronde sono in vergoli di legno scuriti al mordente e tavelloni di laterizio, i canali di gronda e i discendenti pluviali sono in rame.

L'ingresso del fabbricato avviene direttamente dal c/co 11 della Piazza S. Chiara, tramite un portale ad arco perimetrato da cornice bugnata in pietra basaltica. Il portone, a due ante di legno specchiato, sormontato da un'inferrata a semicerchio di ferro con retrostante infisso di legno e vetro, introduce su un ampio e articolato androne condominiale illuminato da una larga vetrata in ferro, ubicata sul lato opposto a quello dell'ingresso, dalla quale si accede alle arre scoperte di cui sopra è cenno.

Nell'insieme il fabbricato sia all'esterno e sia per le parti comuni è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

//// ////

corpo **A**) - appartamento al piano 2°:

adibito a civile abitazione sito in Orvieto, Piazza S. Chiara, c/co n. 11.

Dall'androne al piano terra sino a raggiunge l'appartamento di cui è stima che, come già detto è al piano 2°, si salgono n. 52 gradini, per mezzo di un ampio e luminoso vano scale costituito da pianerottoli, rampe a gradini rivestiti di pietra basaltica.

L'ingresso all'appartamento è dato da un portoncino caposcala di legno.

L'abitazione, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno (altezza interna pari a circa m- 3,10), esposta per tre lati (N.O.S) verso l'esterno, è luminosa con affacci sulla via pubblica e su aree a verde o cortili di proprietà di terzi.

Al suo interno le finiture, i sanitari, gli infissi (finestre, persiane e porte in legno), le rubinetterie, i pavimenti (marmette di graniglia in più punti disconnesse e incrinare) e i rivestimenti sono datati e di vecchia fattura (anni 60/70). Gli impianti idrico, sanitario e elettrico sono anch'essi di vecchia fattura. L'impianto termico, recentemente realizzato (anno 2008), è alimentato da una caldaia funzionante a gas metano, ubicata nel bagno, con corpi scaldanti in alluminio.

Gli ambienti, se pur luminosi e areati, presentano in più punti, in particolare i soffitti del bagno, del soggiorno e della camera, vasti fenomeni di condensa con manifestazione di muffe, presumibilmente dovuti alla inesistente coibentazione rispetto al soprastante piano soffitte.

Complessivamente l'abitazione si trova in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- corpo **B**) - soffitta/magazzino al piano 3° sottotetto sita in Orvieto, Piazza S. Chiara, c/co n. 11;

Dal piano 2° al piano intermedio (tra il 2° e il 3°) tramite il vano scale comune si giunge ad una piccola scala in legno per mezzo della quale si accede ad un vano comune al piano sottotetto, dove esistono ingressi alla terrazza comune, ad una soffitta di proprietà di terzi e a quella in proprietà. La porta d'ingresso è di legno. Il locale è pavimentato e il soffitto è dato dal solaio inclinato della copertura di legno e tavelloni dove è collocato un piccolo lucernaio a filo tetto. La soffitta, allo stato rustico, utilizzata come sgombero, è impraticabile a causa del soprastante padiglione inclinato del tetto; l'altezza media è di m. 1,35 (minima di m.0,40 in gronda e massima di m. 2,30 nell'unico punto di colmo).

- corpo **C**) - locale magazzino al piano terra sito in Orvieto, Piazza S. Chiara, c/co n. 11.

Piccolo locale con accesso diretto dall'androne comune tramite un portoncino di legno a due ante. Il locale è



dotato di una finestra con infisso in profilato metallico protetta all'esterno da una grata in ferro.
Il locale è pavimentato. L'altezza interna è circa m. 3,70. Il tutto si presenta allo stato semirustico.

Complessivamente la soffitta e il magazzino si trovano in uno mediocre stato di manutenzione e conservazione.

- Quota e tipologia del diritto -

- **Abitazione piano 2° in Catasto Fabbricati al Fog. 183, particella 445 sub. 9.**
 - **Soffitta piano 3° in Catasto Fabbricati al Fog. 183, particella 445 sub. 11.**
 - **Magazzino piano T in Catasto Fabbricati al Fog. 183, particella 445 sub. 5.**
- proprietà per 1/2 ciascuno dei coniugi Sig.ri.....omissis.....

Provenienza: Per atto di Compravendita del Notaio Franco Campioni di Orvieto stipulato n data 25/09/2001, repertorio n. 10.135, raccolta n. 5.788, registrato a Orvieto il 15/10/2001 al N. 588 S 1° V; trascritto a Terni in data 08 ottobre 2001, al N. 9299 reg gen. e al N. 6294 Reg. part. (si veda atto allegato).

- **Codice Fiscale:** omissis;
- **Stato Civile proprietà:** coniugi;
- **Regime Patrimoniale:** in comunione dei beni;
- **Data Matrimonio:** 07/09/1997 in Orvieto;
- **Eventuali comproprietari:** nessuno.

Catasto Fabbricati: Comuni di Orvieto

- CORPO A) - Appartamento: Fog. 183, particella 445 sub. 9, categ. A/3, classe 6[^], consistenza 4 vani, Sup. catastale mq. 98, R.C. € 289,22, piazza S. Chiara n. 11 piano 2°.
- CORPO B) - Soffitta: Fog. 183, particella 445 su. 11, categ. C/2, classe 14[^], consistenza mq. 58, Sup. catastale non classificata, R.C. € 158,76, piazza S. Chiara n.11, piano 3°.
- CORPO C) – Magazzino: Fog. 183, particella 445 su. 5, categ. C/2, classe 14[^], consistenza mq. 8, Sup. catastale mq. 12, R.C. € 21,90, piazza S. Chiara n.11, piano T.

Catasto Terreni: Comune di Orvieto

- Nella mappa catastale le u.i. sopra indicate sono parte del fabbricato identificato al Fog. 183 con la particella 445.

Confini nell'insieme:

proprietà Misciattelli Bernardini, proprietà Cardì, vano scale e androne condominiali, salvo altri.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Al Catasto Fabbricati:
 - a) Locale soffitta: così come sopra accennato e così come si evince chiaramente dalla visura allegata, la Superficie Catastale della soffitta non è classificata. Nel merito, dagli accertamenti eseguiti a Terni presso l'Ufficio del Territorio, si è potuto constatarne la motivazione che riguarda l'inesattezza della superficie a suo tempo dichiarata rispetto allo stato di fatto risultante dalla planimetria 1/200 depositata in atti.
 - b) Complessivamente l'appartamento al P. 2°; la soffitta (impraticabile) al P. 3° e il piccolo locale magazzino (sup. 8 mq.) al P.T sono separatamente accatastati con tre distinte planimetrie e cioè tre distinte unità immobiliari con tre distinte rendite catastali.
Di fatto, l'evidente interdipendenza funzionale tra detti beni unita alla impraticabilità della soffitta e alla scarsa consistenza del piccolo magazzino configurano che trattasi di un'unica unità immobiliare costituita da una abitazione con le relative annesse pertinenze.

- **Pertanto non si dichiara la conformità catastale.**

2. Quanto sopra illustrato, andrebbe corretto con la presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati con l'esatta raffigurazione grafica in unica planimetria o, in subordine, la sola Denuncia di Variazione riguardante la regolarizzazione della superficie Catastale della soffitta

Regolarizzazione mediante:

- redazione e presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati con



allegata una nuova planimetria 1/200 da depositare in atti, raffigurante la corretta rappresentazione dell'abitazione e delle pertinenze ad essa annessi.

- In subordine redazione e presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati con allegata una nuova planimetria 1/200 da depositare in atti, raffigurante la corretta consistenza della soffitta.

Per le spese si veda alla specifica successiva annotazione riepilogativa in appresso riportata.

2

STATO DI POSSESSO:

.

Tutti i beni sopra descritti sono nel possesso dei due proprietari Sig.ri.....omissis... e da essi stessi abitati.

.

3.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*
- 3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- 3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Le ispezioni ipotecarie di verifica, effettuate per via telematica presso l'Ag. delle Entrate di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, confermano quelle di cui al Certificato Notarile in atti allegato. Pertanto:

3.2.1.0 *Iscrizioni nel ventennio gravanti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento:*

3.2.1.1 *Iscrizione ipoteca volontaria contro del 08/10/2001 – Reg. Gen. N. 9300 – Reg. Part. N. 1737 per lire 307.500.000 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. a garanzia di mutuo ventennale di lire 123.000.000.*

Pubblico Ufficiale: Notaio Franco Campioni di Orvieto, rep. N. 10136 del 25/09/2001.

3.2.1.2 *Iscrizione ipoteca volontaria contro del 14/07/2008 – Reg. Gen. N. 8271 – Reg. Part. N. 1652 per euro 204.165,00 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario venticinquennale di euro 136.110,00.*

Pubblico Ufficiale: Notaio Franco Campioni di Orvieto, rep. N. 18820 del 07/07/2008.

3.2.1.3 *Iscrizione ipoteca legale contro del 19/09/2012 – Reg. Gen. N. 9503 – Reg. Part. N. 1024 di euro 62.547,26 a favore Equitalia Centro S.p.A., in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Bologna del 14/09/2012, rep. N. 153, a garanzia della somma di euro 31.273,63.*

3.2.2 *Pignoramenti*

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili contro del 11/05/2016 – Reg. Gen. N. 4594 – Reg. Part. N. 3240, a favore Casse di Risparmio dell'Umbria S-p-a, in virtù di atto Ufficiale Giudiziario di Terni del 22/04/2016, rep. N. 1344.

3.2.3 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna



5.

ATTUALI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari per diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno in comunione dei beni dei coniugi Sig.ri.....Omissis.....

Provenienza: l'intera proprietà come sopra descritta è pervenuta per atto di Compravendita del Notaio Franco Campioni di Orvieto stipulato in data 25/09/2001, repertorio n. 10.135, raccolta n. 5.788, registrato a Orvieto il 15/10/2001 al N. 588 S 1°V ; trascritto a Terni in data 08 ottobre 2001, al N. 9299 reg gen. e al N. 6294 Reg. part. (si veda atto allegato).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- -per le proprietà distinte in Catasto Fabbricati al Fog. 183 con i nn. 445 sub. 5 e 445 sub.11:
- in virtù di denuncia di successione presentata presso l'Uff. del Registro di Orvieto il 30/05/1998, classificata al n. 72/310 trascritta a Terni il 28/06/1999 ai nn. 6131 R.G. e 4148 R.P.
- -per la proprietà distinta in Catasto Fabbricati al Fog. 183 con il n. 445 sub. 9:
- in virtù di denuncia di successione presentata presso l'Uff. del Registro di Orvieto il 07/05/1998, classificata al n. 48/310 trascritta a Terni il 28/06/1999 ai nn. 6130 R.G. e 4147 R.P.
Eredità devoluta in virtù di Testamento Pubblico per notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 21/07/1986, trascritto a Terni il 05/09/1986 ai nn. 6403 R.G. e 4933 R.P.
- antecedentemente: le unità immobiliari in Orvieto, distinte nel N.C.T. al Fog. 183 n. 444 di mq 220 e nel NCEU al Fog. 183 nn. 445/1 e 445/2 di complessivi 12 vani, in virtù di Denuncia di Successione n. 45 vol. 243 dell'Uff. del Registro di Orvieto, trascritta a Terni il 13/08/1984 ai nn. 7279 R.G. e 5931 R.P..
Eredità devoluta in virtù di Testamento Pubblico per notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 04/11/198, trascritto a Terni il 22/11/1983 ai nn. 8171 R.G. e 6534 R.P.
Inoltre:
Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le u.i. innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguente formalità:
Trascrizione di Identificazione Catastale con atto del notaio Fragomeni di Orvieto del 30/07/1998, rep. 21682, trascritto a Terni il 04/08/1998 ai nn. 7231 R.G. e 5493 R.P.

6.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parte è stato costruito prima al 1° settembre 1967.
Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto si è stabilito che detto fabbricato è stato oggetto di lavori (negli anni 1959/1960) per i quali, ai sensi della Legge 47/1985, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 20/10/2000 n. 44/0543.

Annotazione:

In relazione a quanto sopra, in sede di sopralluogo al piano 3° (sottotetto), si è constatato che non è stata rispettata la prescrizione riguardante la rimozione della struttura di copertura della terrazza a tasca, di proprietà condominiale, realizzata a tetto con struttura metallica a sostegno di lastre tipo "ondolux".

Conformità edilizia delle unità in argomento:

Successivamente ed esclusivamente per l'abitazione di cui è stima:

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 15/09/2008 - Pratica Edilizia N. 0752/2008 (prot. N. 32217) per la realizzazione di impianto di riscaldamento a servizio dell'abitazione al piano 2°.

7.

Per i beni eseguiti si dichiara la conformità edilizia

8

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Destinazione Urbanistica:	Zona omogenea: A Centro storico, sottozona A/1 nucleo storico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	//////
Estremi delle convenzioni:	//////

Obblighi derivanti:	////////
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: - D.lgs 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio già Vincolo Legge n° 1497/39 e ss. mm. ii . - DPR 380/2001 art. li 61;93;94 T.U. edilizia; - L.R. 5/2010 disciplina delle modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	//////////
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	//////////
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//////////
Altezza massima ammessa:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	Si

8**Componenti edilizie e costruttive**

Infissi esterni	Gli infissi esterni alle finestre sono tutti in legno dotati di sportelli scuretti interni e vetro semplice; realizzati all'epoca dei lavori di cui alla Concessione in Sanatoria sopra citata (1959/1960) Portoncino caposcala di legno.
Infissi interni	Porte comuni in legno.
Manto di copertura	Tutto realizzato con tegole in coppi e sottocoppi di laterizio Condizioni: buone - Note: Il tetto è rifinito con gronde di legno e tavelloni, a loro volta perimetrate da grondaie e discendenti in rame.
Pareti esterne	- Le murature portanti perimetrali sono in tufo murato a raso sasso e per la parte retrostante murato a cortina. Condizioni: buone
Pavimenti esterni	////////
Pavimenti Interni	In marmette di graniglia per tutti gli interni ad eccezione del bagno dove sono in porcellana. Condizioni: insufficienti, in più punti disconnesse e incrinare
Rivestimento	Maioliche; Condizioni: mediocri.
Scale	Gradini in pietra basaltica
Impianti:	- impianti: fognario, idrico sanitario, elettrico, riscaldamento e produzione acqua calda. - - Il servizio igienico e la cucina sono completi di sanitari e rubinetterie.
	Riguardo all'appartamento: tutti gli impianti e le dotazioni sopra elencati sono stati realizzati all'epoca dei lavori di cui alla Concessione in Sanatoria sopra citata (1959/1960) ad eccezione dell'impianto di riscaldamento realizzato nell'anno 2008 L'acqua corrente, l'energia elettrica, il telefono e TV sono tutti derivati tramite regolari allacci ai vari servizi pubblici comunali o nazionali. L'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale posta nel locale



bagno.
Gli elementi radianti sono in alluminio.

Per gli impianti sopra elencati non esistono certificati di conformità ai sensi delle attuali leggi e normative.

Complessivamente l'abitazione, la soffitta e il magazzino si trovano in un insufficiente e mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Annotazione: l'immobile non è dotato dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Come richiesto al punto 6 del verbale di giuramento, il sottoscritto indica l'edificio in argomento ricadente in Classe Energetica **G**.-

L'effettivo attestato dovrà essere redatto, prima dell'atto di trasferimento, da soggetto abilitato.

9

CRITERIO DI STIMA

LOTTO UNICO

CALCOLO SUPERFICI:

in base alla Norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER e approvata dall'apposita commissione tecnica il 26/03/1998.

VALORI APPLICATI:

Previa determinazione delle caratteristiche, estrinseche e intrinseche, che concorrono, più di altre, a diminuire o aumentare il prezzo di mercato dei beni da stimare e della loro consistenza, per la valutazione dei beni sarà applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

Il procedimento sarà quello della stima sintetica-comparativa.

Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione sono i seguenti:

- rilevati dall'Ag. Entrate – Uff. del Territorio – sez. "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" banche dati: quotazioni immobiliari, relativi al Comune di Orvieto – zona centrale/centro storico – abitazioni civili - destinazione residenziale - anno 2015, 2° semestre, stato conservativo normale/scadente.
- informazioni ottenute mediante la consultazione ponderata del "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria": rivista trimestrale edita dalla Camera di Commercio di Perugia e di Terni. II° trimestre 2016 – abitazioni, centro storico, ristrutturato/abitabile-
- accertamento del valore medio di mercato concernente immobili della zona aventi caratteristiche similari a quelli pignorati;
-

Annotazioni: L'analisi valutativa degli elementi sopra indicati induce il sottoscritto a ritenere che il prezzo ponderato unitario di riferimento da applicare sia Pari a €/mq- 2.000,00.

Al detto prezzo base sono applicati adeguati e distinti coefficienti di riduzione.



CORPO A) – appartamento a uso abitazione al piano 2°									
destinazione	pia no	condi- zioni	altezza interna mt.	Esposi- zione	sup. utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Ingresso	2°	buone	3,10	interna	6,90	100	6,90		
Soggiorno	2°	buone	3,10	sud - est	33,00	100	33,00		
Cucina	2°	buone	3,10	est	10,60	100	10,60		
Disimpegno	2°	buone	3,10	interna	3,10	100	3,10		
Camera	2°	buone	3,10	nord- est	14,50	100	14,50		
Bagno	2°	buone	3,10	nord	5,70	100	5,70		
SOMMANO SUPERFICI UTILI VANI INTERNI					73,80		73,80		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	2°	--	--	--	--	--	1,50		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	2°	--	--	--	--	--	12,50		
TOTALE (Corpo A)							87,80	2.000,00	175.600,00

CORPO B) – Soffitta/magazzino al piano 3° (sottotetto)

destinazione	piano	condi- zioni	altezza interna mt.	esposi- zione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Soffitta	3°	sufficie- nti	2,40 - 0,30	nord- est	41,80	100	41,80		
Superfici pareti portanti perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	3°	--	--	--	--	--	7,45		
SOMMANO							49,25	500,00	24.625,00

CORPO C) – locale magazzino al piano terra

destinazione	piano	condi- zioni	altezza interna mt.	esposi- zione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Magazzino	terra	buone	3,70	nord	8,00	100	8,00		
Superfici pareti portanti perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	terra	--	--	--	--	--	2,15		
SOMMANO							10,15	1.000,00	10.150,00
Valore Totale LOTTO UNICO (sommatoria corpi A + B + C)									210.375,00



--	--

10 -	ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -
-------------	--

VALORE STIMATO € 210.375,00

- **Riduzione del 15%** (ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

a detrarre € 31.556,25
 restano..... € 178.818,75

A detrarre:

-**Spese tecniche** di regolarizzazione catastale, onnicomprensive di onorari, anticipazioni, diritti e bolli catastali;

- Catasto Fabbricati: redazione della Denuncia di Variazione (DOCFA) per la corretta rappresentazione planimetrica € 500,00

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016) € 300,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente..... € nessuna

Prezzo base d'asta del lotto - € 178.018,75

ARROTONDATO A € 178.000,00

=====

Annotazione: il trasferimento è soggetto a imposta di registro.

Orvieto li __ 04/11/2016

L'Esperto alla stima



Giancarlo Zoccolella

Geom. Giancarlo Zoccolella

ALLEGATI



- 1 atto_acquisto_provenienza
- 2 certificati_residenza e estratto matrimo...
- 3 VISURE
- 4 MAPPA CATASTALE
- 5 ELENCO SUBALTERNI
- 6 ELABORATO PLAN.2009
- 7 FGL 183 PART 445 SUB 9
- 8 FGL 183 PART 445 SUB 11
- 9 FGL 183 PART 445 SUB 5
- 10 Concessione_in_Sanatoria
- 11 DIA_2008
- 12 VISTA AEREA
- 13 Documentazione FOTOGRAFICA
- 14 planimetria abitazione corpo A
- 15 planimetria soffitta corpo B
- 16 planimetria magazzino corpo C





http://www.ole.it CARLO Emesso Da: AFUBAPFC S.P.A. ING. CA. Serial#: 7f5dd...258ee8ffed580c...6ee4e...

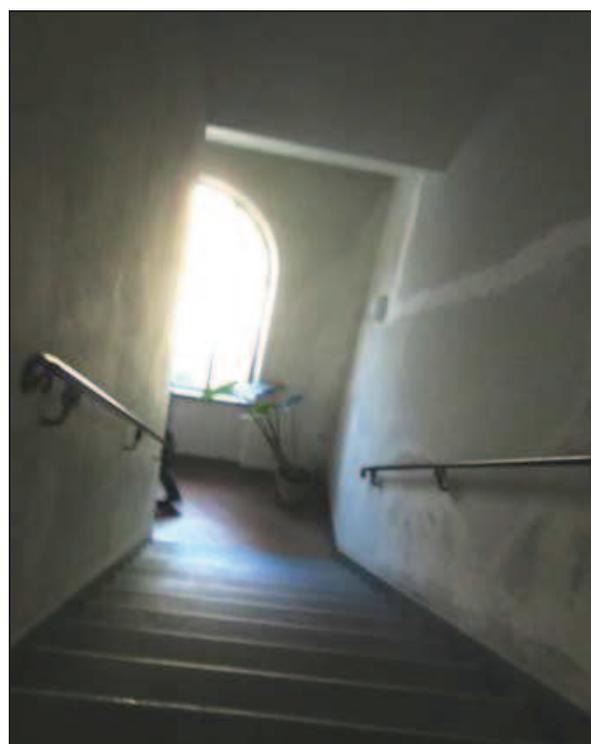
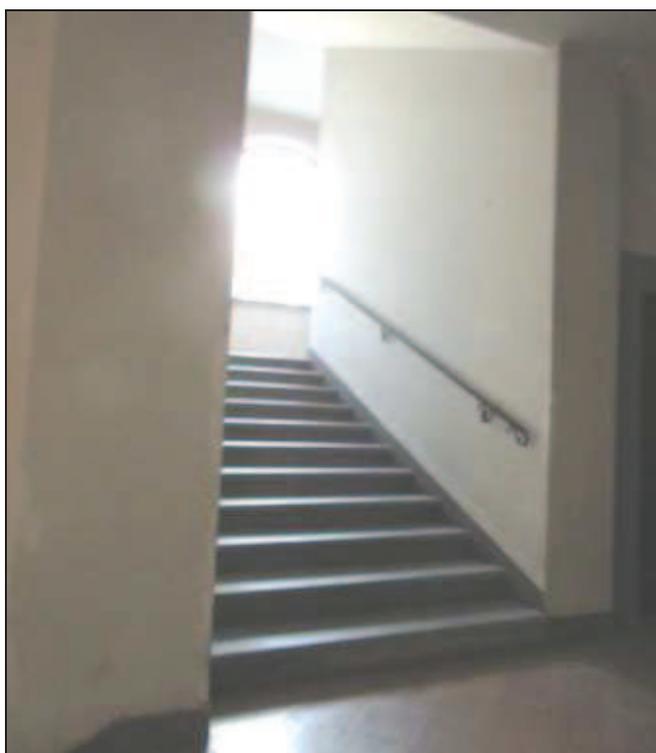
VISTE ESTERNE
DA PIAZZA S. CHIARA



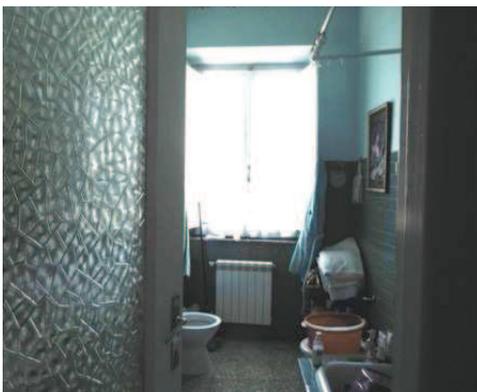
DA VIA MUFFATI



VISTE DELL'ANDRONE AL PIANO TERRA E DELLE SCALE COMUNI

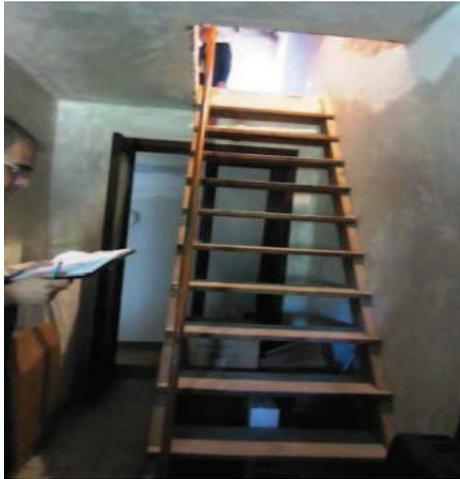


VISTE INTERNE ABITAZIONE AL PIANO 2°





VISTE INTERNE LOCALI SOTTOTETTO – PIANO 3°



VISTE INTERNE AL P.T. INGRESSO E MAGAZZINO

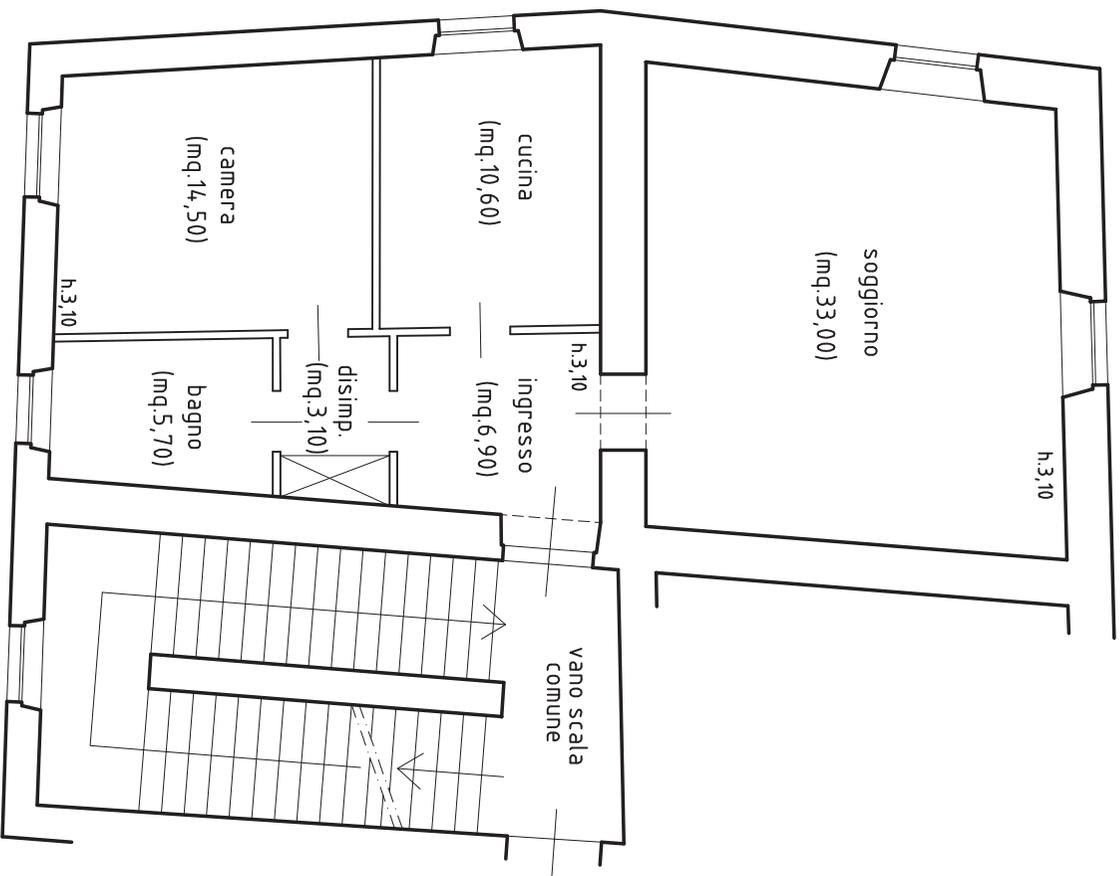


PLANIMETRIA IMMOBILE LOTTO 1 - CORPO "A"

(STATO DI FATTO - SCALA 1:100)



Piano 2° - appartamento ad uso abitazione



vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 73,80

vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 1,50

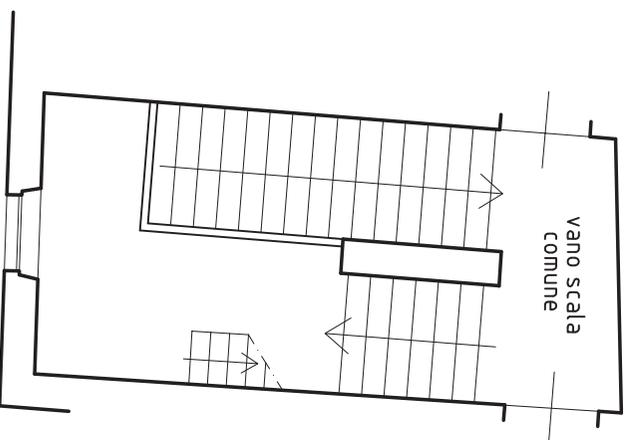
vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 25,00 x 50% = mq. 12,50

PLANIMETRIA IMMOBILE LOTTO 1 - CORPO "B"

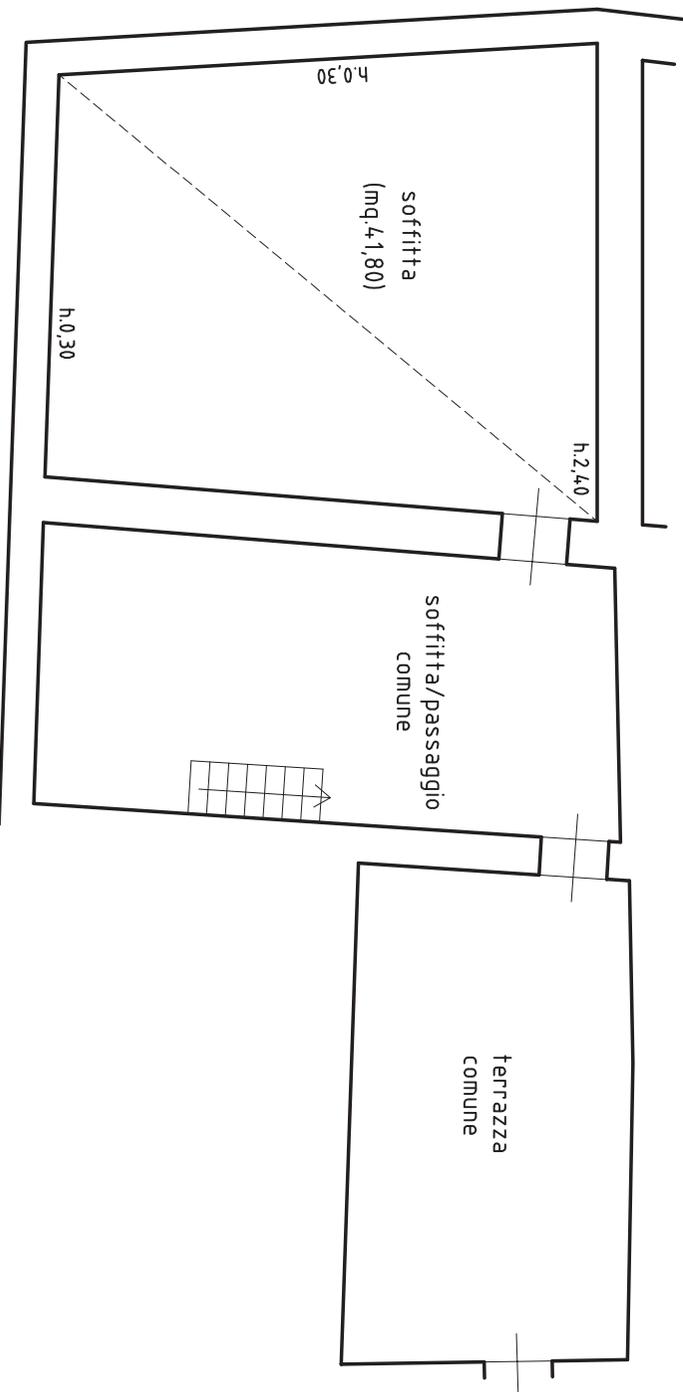
(STATO DI FATTO - SCALA 1:100)



Piano intermedio (fra 2° e 3°)



Piano 3° - soffitta sottotetto



soffitta: sup. utile calpestabile mq. 4,1,80

soffitta: sup. pareti portanti perimetrali mq. 14,90 x 50% = mq. 7,45

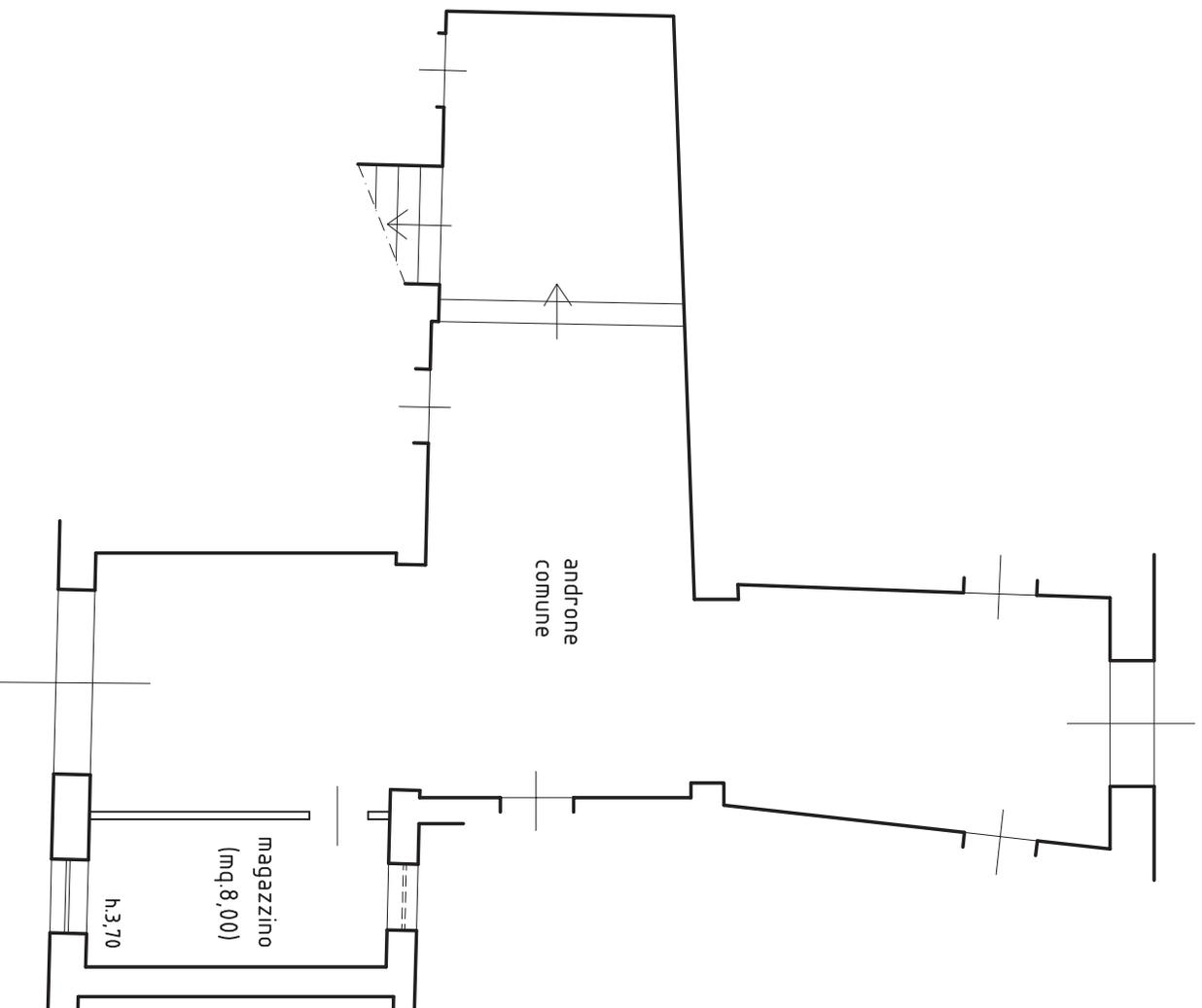
PLANIMETRIA IMMOBILE LOTTO 1 - CORPO "C"

(STATO DI FATTO - SCALA 1:100)



Piano Terra - magazzino

Piazza Santa Chiara



magazzino: sup. utile calpestabile mq. 8,00

magazzino: sup. pareti portanti (e non) perimetrali mq. $4,30 \times 50\% =$ mq. 2,15