
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
BLUE FACTOR SPA

Contro:
Omissis

N. Gen. Rep. **5038/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Marco Tamburini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. **Bellezza Gabriele**
CODICE FISCALE: BLLGRL74D12G148Z
PARTITA IVA: 00752670554
Con studio in: Via di orvieto 55 - 05011 Allerona
telefono: 347/9024453
fax:
email: geom.bellezza@tiscali.it

Beni in Monteleone D'orvieto (Terni)

VIA DEL FOSSO, 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 216, subalterno 2-6, scheda catastale t30773 categoria a/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano s1 rendita € 244.28, Derivante da:SCHEMA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT. T30773 Coerenze:l'edificio confina ad est, sud ed ovest con corte comune a nord è contro terra.

B. Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 216, subalterno 5,, scheda catastale t30776 categoria C/2, classe 2 consistenza, superficie 68 piano s2 rendita € 105.36, Derivante da:SCHEMA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT. T30776

C. Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di agricolo sito in Monteleone D'orvieto (Terni) VIA DEL FOSSO, 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 216, subalterno 2-6, scheda catastale (vedi elaborato planimetrico) categoria a/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano s1 rendita € 244.28, Derivante da:SCHEMA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT. T30776

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: centro storico Monteleone di Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Durante il sopralluogo il proprietario ha riferito che l'immobile è occupato dal solo esecutato e non vi sono contratti di affitto in essere registrati.

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.

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO s.p.a.** contro -----derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto dal Tribunale di Orvieto in data 19/01/2005 ai nn. 12 664
- Pignoramento a favore di **BLUE FACTOR SPA** contro -----derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto dal Tribunale di Orvieto in data 30/05/2012 ai nn. 287 5458

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO s.p.a.** contro ----- derivante da decreto ingiuntivo registrato Tribunale di Orvieto in data 21/04/2004 ai nn. 16/4 1440. Importo ipoteca: **€ 22000.** Importo capitale: **€ 8393.08.**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: LICENZA EDILIZIA

tipo pratica: Licenza Edilizia

Presentazione in data 08/10/1968 al n. di prot. 163

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1970 al n. di prot. 30

garage box singolo

Identificativo: CONDONO EDILIZIO

tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 102/38

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

DEVE ESSERE RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA DI CUI AL PROT. 102/38 DEL 29/04/1986

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

RILASCIO PERMESSO IN SANATORIA CONDONO 47/85 : € **600,00**

Spese di sanatoria presunte : € **600,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'immobile in oggetto è situato nella zona limitrofa del centro storico del Comune di Monteleone di Orvieto.

L'appartamento fa parte di una palazzina dove sono esistenti n. 2 abitazioni e n.2 garage oltre a corte esterna comune a tutti i subalterni

L'appartamento oggetto di perizia è dislocato al piano sottostrada 1 al quale si accede tramite scalata esterna che collega lo stesso alla strada comunale identificata come via del Fosso.

Superficie complessiva di circa mq **107.29,**

è posto al piano s1

L'edificio è stato costruito nel 1970, ha un'altezza interna di circa 2.90 mt.

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

Copertura

materiale:**c.a.**, condizioni:**sufficienti**

tipologia:**a falde**, materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Note:visto che la copertura non si trova subito sopra all'appartamento in oggetto, la verifica è stata effettuata dall'esterno e da quello che si è potuto controllare le strutture risultano senza evidenti

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: sufficienti Note:non si è potuto verificare la presenza di guaina sottostante il manto stesso
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
Rivestimento Impianti:	ubicazione: bagno , condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in ferro , condizioni: sufficienti , conformità rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: sufficienti , conformità rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera c.c. 20 del 20/09/2004 è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Zona di completamento

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n.3 11/01/2014 è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Zona di completamento

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non e' presente il w.c. ma lo stesso e' stato inglobato nel soggiorno
Regolarizzabili mediante: presentazione presso AdE di Terni di nuova
planimetria

redazione scheda planimetrica e di presentazione : **€ 500,00**

Oneri totali : **€ 500,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
appartamento		sup reale netta	87,29	1,00	87,29
balcone esterno		sup reale netta	20,00	0,50	10,00
					107,29
					97,29

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 7, particella 216, subalterno 2,, scheda catastale t30773
categoria a/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano s1 rendita € 244.28,
Derivante da:SCHEMA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT.
T30773

Coerenze: l'edificio confina ad est, sud ed ovest con corte comune a nord è
contro terra

Accessori:

A.1 Cantina

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: partita
foglio 7 particella 216, subalterno 2-6, scheda catastale
t30773 categoria, classe consistenza, superficie piano
rendita € ,
Derivante da:collegata alla scheda catastale
dell'appartamento
Coerenze:il fabbricato confine con l'area di corte comune
posto al piano s1 composto da unico locale con accesso
pedonale
Sviluppa una superficie complessiva di 10
Destinazione urbanistica: cantina
Valore a corpo: **€ 4000**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **B**

L'immobile in oggetto è situato nella zona limitrofa del centro storico del
Comune di Monteleone di Orvieto. Il garage è dislocato al piano sottostrada 2
dal quale ci si accede tramite scalata esterna che collega lo stesso alla strada
comunale identificata come via del Fosso

Superficie complessiva di circa mq **68**
è posto al piano s2

L'edificio è stato costruito nel 1968, ha un'altezza interna di circa 2.50 mt.
E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: buone
Pavim. Interna Impianti:	materiale: al rustico , condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: con cavi a vista , tensione: 220V , condizioni: scarse , conformità da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. 20 del 20/09/2004 è identificato nella zona B

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. 20 del 20/09/2004 è identificato nella zona B

Nel piano generale adottato: in forza di delibera c.c 3 del 11/01/2014 è identificato nella zona B

Nel piano generale adottato: in forza di delibera c.c 3 del 11/01/2014 è identificato nella zona B

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
tramezzo interno caldaia leggermente differente rispetto allo stato attuale dei luoghi

Regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda planimetrica

redazione planimetria adeguamento tramezzatura interna : **€ 500,00**

Oneri totali : **€ 500,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
garage		sup reale netta		68,00	0,50
				68,00	34,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 7, particella 216, subalterno 5,, scheda catastale t30776 categoria C/2, classe 2 consistenza , superficie 68 piano s2 rendita € 105.36, Derivante da:SCHEDA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT. T30776

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **C**

L'immobile in oggetto è situato nella zona limitrofa del centro storico del Comune di Monteleone di Orvieto. Il terreno di pertinenza dell'appartamento si trova adiacente alla corte comune con una superficie netta pari a mq.450. Attualmente il terreno risulta adibito a piccolo orto. Superficie complessiva di circa mq **450**

Sistemazioni agrarie orto

Sistemazioni agrarie orto, sistemi irrigui presenti: pozzo

Colture erbacee 1

Colture arboree 0

Selvicolture 0

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera c.c. 20 del 20/09/2004

Nel piano generale vigente: in forza di delibera c.c. 20 del 20/09/2004

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n.3 11/01/2014

Nel piano generale adottato: in forza di delibera n.3 11/01/2014

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
terreno di proprietà		sup reale netta		450,00	1,00
				450,00	450,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 7, particella 216, subalterno 2, scheda catastale si categoria a/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano s1 rendita € 244.28, Derivante da:SCHEDA PLANIMETRICA REDATTA IN DATA 18/06/1990 PROT. T30776

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di MONTELENE DI ORVIETO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare LA RUPE IMMOBILIARE SRL, OMI

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A	appartamento con annesso Cantina		107,29	96.425,50	96.425,50
B	box singolo		68,00	25.500,00	25.500,00
C	agricolo		450,00	9.000,00	9.000,00
				130.925,50	130.925,50

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.):	€ 19.638,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **109.686,68**

L'Esperto alla stima
Geom. **Gabriele Bellezza**





2^A







