
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **79/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Patrizia Marzola**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**

Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C

Partita IVA: 00681470555

Studio in: Piazza del Commercio, snc - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-300868

Fax: 0763-300868

Email: geom.giulianob@yahoo.it

Pec: giuliano.burattino@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e quota terreno di pertinenza

Dati Catastali:

1) Abitazione

Omissis con sede in Torgiano (PG), foglio 241, particella 354, subalterno 4, indirizzo Fraz. CANALE Vecchio - Via Marte 74/c, comune ORVIETO , categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 141 mq escluse aree scoperte mq 125, rendita € 464,81;

2)Terreno - quota di 7/100

Omissis con sede in Torgiano (PG) , sezione censuaria ORVIETO , foglio 241, particella 318, qualità seminativo-arborato, classe 3, superficie catastale mq 450, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,63.

2. Stato di possesso

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001



Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: nulla da segnalare rispetto a quanto indicato nel certificato notarile già agli atti.

8. Prezzo

Bene: Via MARTE, 74/C - frazione CANALE Vecchio - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 129.000,00 (prezzo base d'asta)



Beni in Orvieto (Terni)
Località/Frazione **frazione CANALE Vecchio**
Via MARTE, 74/C

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, è stato inoltre prodotto ed allegato anche il Certificato di Destinazione Urbanistica.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, come verificato ed indicato nel Certificato notarile già agli atti del procedimento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] e quota terreno sito in Orvieto (Terni)

CAP: 05018

frazione: Fraz. CANALE Vecchio, Via MARTE, n.c. 74/C.

Quota e tipologia del diritto - ABITAZIONE

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: TORGIANO (PG) - Via Bufaloro, 27 - Ulteriori informazioni sul debitore: Partita IVA omissis - iscritta al REA - PG - omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto - Quota di TERRENO

7/100 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: TORGIANO (PG) - Via Bufaloro, 27 - Ulteriori informazioni sul debitore: Partita IVA omissis - iscritta al REA - PG - omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ABITAZIONE - identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Torgiano (PG), foglio 241, particella 354, subalterno 4, indirizzo Fraz. CANALE - Via Marte 74/c, comune ORVIETO, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 141 mq escluse aree scoperte mq 125, rendita € 464,81
Derivante da: Atto pubblico CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 08/10/2014 - nota presentata con Modello Unico n. 7137.1/2014 - in atti dal 28/10/2014 - Repertorio n. 491 - Rogante FRANCESCO SIMONI - Sede PERUGIA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: Maurini Elisa, Menichetti Ervolino, Strada Pubblica, Bekteshi Semira, salvo altri.

Quota TERRENO - identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in Torgiano (PG), sezione censuaria ORVIETO, foglio 241, particella 318, qualità seminativo-arborato, classe 3, superficie catastale mq 450, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,63

Derivante da: Atto pubblico CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 08/10/2014 - nota presentata con Modello Unico n. 7137.1/2014 - in atti dal 28/10/2014 - Repertorio n. 491 - Rogante FRANCESCO SIMONI - Sede PERUGIA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: Stessa Proprietà, Menichetti Ervolino, Bekteshi Semira, Strada Pubblica, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione catastale è corrispondente a quanto autorizzato da progetto e dichiarato con la fine lavori nell'anno 2009, ma dal sopralluogo sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato e conseguentemente a quanto denunciato



al N.C.E.U. ed in particolare, difformità non sanabili per cui deve essere ripristinato lo stato autorizzato;

- 1) Rimozione delle tettoie esterne a copertura delle terrazze prospetto lato ovest piano Primo e prospetto lato Sud piano Terreno.
- 2) Rinterro locale magazzino non autorizzato e ubicato al piano interrato a confine con muro di cinta rampa di accesso.
- 3) Arretramento tamponatura esterna locale interrato porta di accesso garage, fino a liberare per intero la soletta del terrazzo superiore a piano terra.
- 4) Rinterro locale non autorizzato ed ubicato al piano interrato a confine con scala esterna di collegamento al piano terreno.
- 5) Ripristino quota autorizzata del piano di campagna del giardino esterno a ridosso del muro del fabbricato, attualmente inferiore di circa ml 1,00.

Mentre per quanto attiene tutte le modifiche interne che riguardano essenzialmente lo spostamento di alcuni tramezzi e aperture.

- 1) Piano terreno restringimento del servizio igienico, con conseguente realizzazione di angolo cottura a ridosso della finestra lato Ovest.
- 2) Diverso sviluppo della scala interna di collegamento tra la zona giorno e notte;
- 3) Piano Primo arretramento parete porta di accesso cameretta e eliminazione fondello interno al bagno di separazione piatto doccia;
- 4) Piano Interrato modifiche alle aperture e alle murature di tamponatura interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuove planimetrie tramite pratica catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra

Oneri per pratica DOCFA e quanto altro necessario : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Pertanto si dichiara la conformità catastale rispetto allo stato autorizzato, ma non riguardo lo stato effettivo dei luoghi.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale rispetto allo stato autorizzato, ma non riguardo lo stato effettivo dei luoghi.

Note generali: Nella situazione degli intestati fino al 04-06-2001 per la proprietà di CANAPARO CLAUDIA non è stato validato il C.F. CNPCLD30S62G148L, probabilmente risulta erroneamente indicato e trascritto il nome CLAUDIA invece di CLAUDINA (C.F. CNPCDN30S62G148Y) che invece nel ricongiungimento di usufrutto del 04-06-2001 risulta corretto e validato in anagrafe tributaria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è parte integrante di un fabbricato denominato FABBRICATO 4, di recente costruzione come da comunicazione fine lavori del 30.06.2009 e conseguente certificato di agibilità, è ricompreso nella macrozona B1 residenziale sita in Orvieto loc. Canale Vecchio, oggi denominata via Marte 74. Il fabbricato 4 è composto complessivamente da n. 5 unità abitative disposti a blocco con sovrapposizioni di piano ed ingressi indipendenti dall'area interna comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione da progetto autorizzato viene indicata con il n. 2. La zona residenziale dove ricade l'unità immobiliare è ubicata ai margini del centro abitato di Canale Vecchio direzione Ovest, in posizione dominante sulla piccola frazione. L'accesso a detta area viene garantito da una strada ad uso pubblico asfaltata e di agevole percorrenza nonostante la discreta pendenza del piano viabile, da detta strada pubblica si accede all'area interna comune particella n. 318, anch'essa asfaltata e urbanizzata a disposizione dei residenti ed utilizzata come area di manovra e di parcheggio autoveicoli. L'intera zona risulta urbanizzata di recente e come dimostra lo stato di conservazione del piano viabile si presenta in buono stato di manutenzione. La macrozona residenziale come detto è situata ai margini ovest del piccolo centro abitato di Canale Vecchio, il tutto ricompreso all'interno di una zona più vasta a prevalente destinazione agricola. La zona viene interessata da un traffico locale, molto limitato e visto le attività svolte e la scarsa densità abitativa, garantisce quiete, tranquillità e buona qualità di vita per chi vi risiede.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Territorio circostante caratteristico e singolare dominato dalla rupe della città di Orvieto..

Attrazioni storiche: Monumenti e reperti archeologici legati alla storia del territorio della città di Orvieto, tra tutti il duomo e il pozzo di San Patrizio oltre a reperti e scavi archeologici riguardanti l'epoca etrusca e romana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana ed extraurbana ml 100 circa, Ferrovia stazione di Orvieto scalo km 6 circa, Autostrada A1 - casello di Orvieto km 7 circa

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, banche, farmacie,uffici postali, mercati ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. Omissis, con contratto di locazione originale stipulato dalla signora Omissis in data 05/11/2013 per l'importo di € 400,00 con cadenza mensile.

Registrato a ORVIETO il 30/01/2014 ai nn.168.

Tipologia contratto: DI ANNI QUATTRO + 4, scadenza 14/02/2018.

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

Note: Ad oggi il contratto di locazione registrato ad Orvieto il 30.01.2014 al n. 168 risulta ceduto al sig. Omissis in data 09.11.2015 dalla signora Omissis la quale aveva stipulato detto contratto di locazione direttamente con il precedente proprietario e locatore sig. Omissis. Il tutto viene allegato in copia alla presente.

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:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevato alcun atto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dagli accertamenti non risulta alcuna limitazione particolare, se non quanto indicato dalle norme urbanistiche ed edilizie in vigore nella zona di riferimento, come da allegato CDU.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 960.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito notaio Campioni Franco in data 30/05/2007 ai nn. 17478/10387; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/06/2007 ai nn. 7174/1783 ; Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: ANNOTAZIONE N. 1906 DEL 18/09/2009 FRAZIONAMENTO IN QUOTA CON CUI VIENE ASSEGNATO ALLA PARTICELLA N. 354 - SUB 4 - DEL FOGLIO N. 241 LA QUOTA DI IPOTECA DI € 258.600,00 DI CUI € 129.300,00 DI CAPITALE. A rogito notaio Campioni Franco repertorio 20012/12405 del 03/09/2009 Annotazione a iscrizione - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 26/03/2015 ai nn. 809/15 iscritto/trascritto a TERNI in data 02/04/2015 ai nn. 2869/2147;



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Non rilevate**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Dalle verifiche che si è potuto eseguire non sono emerse spese scadute ed insolute a livello condominiale.**Millesimi di proprietà:** dall'esame della documentazione reperita non sono emerse alcune tabelle millesimali di proprietà già realizzate ed approvate.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non è possibile l'accesso e l'utilizzo dei piani terreno e primo dell'immobile da parte di soggetti diversamente abili, in quanto le barriere architettoniche costituite principalmente da una scala esterna di collegamento tra il piano interrato e il piano terra ed una interna di collegamento tra la zona giorno e notte, non sono servite da adeguato servo scala o altro impianto idoneo che permetta il superamento della barriera (scale).**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risulta formalmente costituito alcun Condominio, ma da verifica in loco non sono emersi particolari vincoli e o dotazioni condominiali.**Attestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** classe F (presunta)**Note Indice di prestazione energetica:** da una prima analisi sommaria e per comparazione con altri immobili simili, per le sue caratteristiche costruttive e di isolamento termico, viene classificata in classe energetica F, comunque un'analisi più dettagliata deve essere eseguita da tecnico abilitato che provveda alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente accertamento definitivo della classe di appartenenza.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Dalle dichiarazioni e dagli atti che si è potuto esaminare non risultano cause in corso oltre a quanto già indicato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** CANAPARO CLAUDIA o CLAUDINA nuda proprietà e CAVALLORO AUGUSTA usufrutto (ricongiunto in data 04-06-2001) **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2002.** In forza di atto di Permuta a rogito di ANTONELLI CARLO in data 19/04/1984 ai nn. - trascritto a TERNI in data 04/05/1984 ai nn. 2967/3723.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 4001 del 03/06/2002.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/2002 al 18/04/2003. In forza di atto di compravendita a rogito di CAMPIONI FRANCO in data 30/09/2002 ai nn. 11134 - trascritto a TERNI in data 21/10/2002 ai nn. 10851/7376.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2003 al 08/10/2014. In forza di atto di compravendita a rogito di CAMPIONI FRANCO in data 18/04/2003 ai nn. 12027/6945 - trascritto a TERNI in data 12/05/2003 ai nn. 4978/3487.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Conferimento in Società a rogito di SIMONI FRANCESCO in data 08/10/2014 ai nn. 491/370 - trascritto a TERNI in data 28/10/2014 ai nn. 9132/1906.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 343 del 19/12/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO N. 4 NELLA ZONA B1 SUL LOTTO EDIFICABILE IN LOC. CANALE VECCHIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2006 al n. di prot. 0114/2006

Rilascio in data 19/12/2006.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 132 del 19/04/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire



Per lavori: 1^ VARIANTE AL P. di C. N. 343/2006 PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO N. 4 NELLA ZONA B1 SUL LOTTO EDIFICABILE IN LOC. CANALE VECCHIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 0138/2007

Rilascio in data 19/04/2007.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 68 del 06/03/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: 2^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P. di C. N. 343/2006 PER COSTRUZIONE DEL FABBRICATO N. 4 NELLA ZONA B1 SUL LOTTO EDIFICABILE IN LOC. CANALE VECCHIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/11/2007 al n. di prot. 1014/2007

Rilascio in data 06/03/2008.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 0737/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: 3^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P. di C. N. 343/2006 PER COSTRUZIONE DEL FABBRICATO N. 4 NELLA ZONA B1 SUL LOTTO EDIFICABILE IN LOC. CANALE VECCHIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/09/2008 al n. di prot. 31590

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 0881/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: 4^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P. di C. N. 343/2006 PER REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO N. 4 NELLA ZONA B1 SUL LOTTO EDIFICABILE IN LOC. CANALE VECCHIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/10/2008 al n. di prot. 37957

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 056/2009

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: PERMESSO D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN LOC. CANALE VECCHIO, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N. 241 - MAPPALE N. 354 - SUB. N. 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 28157

Rilascio in data 17/07/2009.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità non sanabili per cui deve essere ripristinato lo stato autorizzato;

- 1) Rimozione delle tettoie esterne a copertura delle terrazze prospetto lato Ovest piano Primo e prospetto lato Sud piano Terreno.
- 2) Rinterro locale magazzino non autorizzato e ubicato al piano interrato a confine con muro di cinta rampa di accesso.
- 3) Arretramento tamponatura esterna locale interrato porta di accesso garage, fino a liberare per intero la soletta del terrazzo superiore a piano terra.
- 4) Rinterro locale non autorizzato ed ubicato al piano interrato a confine con scala esterna di collegamento al piano terreno.
- 5) Ripristino quota autorizzata del piano di campagna del giardino esterno a ridosso del muro del fabbricato lato Ovest.

Il tutto nel rispetto di quanto concesso e autorizzato.

Mentre per quanto attiene tutte le modifiche interne da regolarizzare e che riguardano essenzialmente lo spostamento di alcuni tramezzi e delle aperture in particolare:

- 1) Piano terreno restringimento del servizio igienico, con conseguente realizzazione di angolo cottura a ridosso della finestra lato Ovest.
- 2) Diverso sviluppo della scala interna di collegamento tra la zona giorno e notte.



- 3) Piano Primo arretramento parete porta di accesso cameretta e eliminazione fondello interno al bagno di separazione piatto doccia.
4) Piano Interrato modifiche alle aperture e alle murature di tamponatura interna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comune di Orvieto n. 169 del 01/12/2008 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona B Residenziale di completamento e Zona B1 Residenziale satura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale e Art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Operativa, Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e rilasciato dal Comune di Orvieto in data 23/12/2015.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Abusi non sanabili per cui deve essere ripristinato lo stato autorizzato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Spese per la rimessa in pristino dello stato autorizzato, calcolate in percentuale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo mq 500,00. Distacco dai confini ml 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Rimessa in pristino stato autorizzato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità non sanabili per cui deve essere ripristinato lo stato autorizzato;

- 1) Rimozione delle tettoie esterne a copertura delle terrazze prospetto lato Ovest piano Primo e prospetto lato Sud piano Terreno;
- 2) Rinterro locale magazzino non autorizzato e ubicato al piano interrato a confine con muro di cinta rampa di accesso;
- 3) Arretramento tamponatura esterna locale interrato porta di accesso garage, fino a liberare per intero la soletta del terrazzo superiore a piano terra.
- 4) Rinterro locale non autorizzato ed ubicato al piano interrato a confine con scala esterna di collegamento al piano terreno.
- 5) Ripristino quota autorizzata del piano di campagna del giardino esterno a ridosso del muro del fabbricato lato Ovest.

Il tutto nel rispetto di quanto concesso e autorizzato.

Mentre per quanto attiene tutte le modifiche interne che possono essere regolarizzate e che



riguardano essenzialmente lo spostamento di alcuni tramezzi e delle aperture in particolare:

- 1) Piano terreno restringimento del servizio igienico, con conseguente realizzazione di angolo cottura a ridosso della finestra lato Ovest.
- 2) Diverso sviluppo della scala interna di collegamento tra la zona giorno e notte.
- 3) Piano Primo arretramento parete porta di accesso cameretta e eliminazione fondello interno al bagno di separazione piatto doccia.
- 4) Piano Interrato modifiche alle aperture e alle murature di tamponatura interna.

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino stato autorizzato per le opere non sanabili e che non riguardano parti strutturali portanti del fabbricato e variazione planimetrie catastali per le opere interne.

Descrizione delle opere da ripristinare nel rispetto di quanto concesso e autorizzato:

- 1) Demolizione parete esterna di tamponatura piano interrato lato sud, con conseguente ricostruzione come da stato autorizzato.
- 2) Rinterro locale interrato con accesso diretto dal garage lato destro e posto a ridosso della parete esterna della rampa, ripristino stato autorizzato.
- 3) Demolizione tettoie a copertura terrazzi piano terra (lato sud) e piano primo (lato ovest), ripristino stato autorizzato.
- 4) Ripristino quota piano di campagna giardino a ridosso parete (lato ovest).
- 5) Realizzazione di adeguato antibagno piano terra.

Comunicazione intervento CIAL (modifiche interne compreso antibagno): € 1.500,00

Spese presunte per la pratica: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è parte integrante di un fabbricato di recente costruzione in Fraz. Canale Vecchio del Comune di Orvieto, oggi censita come Via Marte al nc. 74/c.

L'unità immobiliare ha ingresso indipendente da area privata comune (part. n. 318), dove è posizionato, al confine della proprietà, un cancello metallico apribile manualmente.

All'interno del cancello, con pendenza negativa, è ubicata la rampa di accesso veicolare e pedonale che conduce all'area di sosta e manovra privata posta al piano interrato.

Si sviluppa su tre piani di cui uno interrato e due (terreno e primo) fuori terra.

Al piano interrato si accede direttamente dall'area di manovra antistante la porta di accesso al locale destinato a garage-cantina (lato Sud).

A sinistra della porta di accesso al locale garage è posizionata una scala esterna che permette l'accesso al piano terra e all'antistante giardino.

Il portone d'ingresso al piano terra è posizionato sul lato Ovest prospiciente il giardino, internamente la zona giorno è composta da un locale principale angolo cottura-pranzo-soggiorno e un piccolo servizio igienico posizionato a sinistra della porta di accesso e privo di illuminazione-areazione naturale e di antibagno.

In fondo al locale soggiorno, angolo sinistro, è posizionata la scala in legno di accesso al piano primo (zona notte).

All'esterno (lato sud), a copertura della zona di accesso al piano interrato, è stato realizzato, per l'intera lunghezza della parete, un balcone.

Il piano primo è destinato alla zona notte dove sono state ricavate internamente, n. 2 camerette singole, una camera matrimoniale, fornita di terrazza esclusiva lato ovest e un bagno, il tutto servito da un piccolo disimpegno antistante la scala interna di comunicazione con la sottostante zona giorno.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, data la recente costruzione, si evidenzia solo all'interno di una cameretta il completamento di un intervento di manutenzione a seguito di infiltrazioni di acqua meteorica dal terrazzo di copertura di altra proprietà posto al piano superiore (piano secondo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: TORGIANO (PG) - Via Bufaloro, 27 - Ulteriori informazioni sul debitore: Partita IVA omissis - iscritta al REA - PG - omissis



Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

7/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: TORGIANO (PG) - Via Bufaloro, 27 - Ulteriori informazioni sul debitore: Partita IVA omissis - iscritta al REA - PG - omissis

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie commerciale totale mq **155,00**

E' posto al piano: Interrato, Terreno e Primo

L'edificio è stato costruito nel: fine lavori anno 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero 74/C, ha un'altezza interna piano interrato di ml 2,85 circa, piano terreno e primo ml 2,70 circa.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intera unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Scale Impianti: Citofonico	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE ABITAZIONE piano terra e primo, compreso giardino	sup potenziale coperta	103,00	1,00	103,00
RESIDENZIALE ABITAZIONE piano interrato cantina - garage e rampa di accesso con area di manovra	sup potenziale coperta	52,00	1,00	52,00
TOTALE		155,00 mq		155,00 mq

Accessori:

- A.1 corte comune Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq - Destinazione urbanistica: terreno destinato ad area di accesso, manovra e parcheggio veicoli a servizio delle unità immobiliari che ne hanno diritto.
Valore a corpo: € **3.000,00 (quota di proprietà di 7/100)**
Note: Si evidenzia che l'area di terreno individuata catastalmente al foglio n. 241 particella n. 318 della consistenza totale di mq 450 è per intero asfaltata e costituisce di fatto il piano viabile di accesso pedonale e carrabile a tutte le unità immobiliari che hanno diritto di proprietà. La quota spettante alla proprietà BLU 14 SRL è pari a 7/100.



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

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:

- a) 100% della superficie calpestabile;
- b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 40% dei box;
- 30% posti auto coperti;
- 15% posti auto scoperti.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo.

Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare.

I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.

Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 3° trimestre 2015, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Orvieto ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso abitativo ricadenti in zona periferica tra € 1.400,00 ed € 1.800,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia



del bene da valutare e con epoca di riferimento 1° semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.150,00 ed € 1.650,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione.

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare verificata la collocazione, la conformazione dei locali, la manutenzione, la verifica e certificazione di parte degli impianti esistenti, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.500,00 per l'abitazione piano T e 1° ed € 600,00 per il piano garage interrato.

Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ORVIETO, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ORVIETO, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE ABITAZIONE piano terra, primo e giardino	103,00	€ 1.500,00	€ 154.500,00
RESIDENZIALE ABITAZIONE cantina - garage piano interrato e rampa di accesso con area di manovra antistante	52,00	€ 600,00	€ 31.200,00

Valore Accessori (quota terreno)

€ 3.000,00

Valore complessivo

€ 188.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.). A detrarre

€ 28.305,00



Riduzione del 15% del valore complessivo per tutte le opere comunque necessarie al corretto ripristino dello stato autorizzato e per rimborso forfettario di eventuali oneri amministrativi e spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita . A detrarre	€ 28.305,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale. A detrarre	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per difetto:	€ 129.000,00
---	---------------------

Allegati

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa, planimetrie, visure e ispezione ipotecaria,
- 3) Fascicolo contenete una copia degli atti autorizzati e depositati presso l'archivio del Comune di Orvieto compreso grafici, planimetria, piante prospetti e sezioni;
- 4) Copia atto di provenienza (conferimento in società);
- 5) Copia contratto di affitto;
- 6) Copia Certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità Direttore lavori e Impiantisti;
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica.

Data generazione:

12-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA**

contro: **Blu 14 Srl**

N° Gen. Rep. **79/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Patrizia Marzola**

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**

Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C

Partita IVA: 00681470555

Studio in: P.zza del Commercio, snc - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-300868

Fax: 0763-300868

Email: geom.giulianob@yahoo.it

Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Fabbricato (denominato n. 4) accesso su via Marte.



Area esterna comune di accesso, parcheggio e manovra particella n. 318



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Cancello di accesso all'abitazione particella n. 354 sub. 4



Rampa di accesso interna alla proprietà particella n. 354 sub. 4



Prospetto principale abitazione lato SUD dove si evidenziano delle difformità non sanabili ed in particolare: la parete a piano interrato da arretrare a filo parete superiore piano terra; eliminazione tettoia a copertura del terrazzo. Il tutto necessario al corretto ripristino dello stato autorizzato.



Particolare rampa di scale per accesso esterno dal piano interrato al piano terra



Prospetto abitazione lato Ovest dove si evidenziano delle difformità non sanabili ed in particolare: la parete a piano interrato da arretrare a filo parete superiore piano terra; eliminazione tettoia a copertura del terrazzo e di parte della scala esterna. Il tutto necessario al corretto ripristino dello stato autorizzato.



Prospetto lato Ovest con in evidenza la tettoia in legno a copertura del terrazzo piano Primo da demolire e ripristino quota terreno piano di campagna a ridosso della parete del fabbricato come da progetto autorizzato.



Prospetto lato Ovest con in evidenza la tettoia in legno a piano Primo da demolire in quanto non autorizzata.



Particolare giardino vista lato Sud



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Particolare giardino vista lato Nord



Locale soggiorno



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Particolare scala in legno di comunicazione interna piano Terra - piano Primo



Particolare zona ingresso



Particolare angolo cottura realizzato in difformità al progetto autorizzato, in sostituzione del servizio igienico.

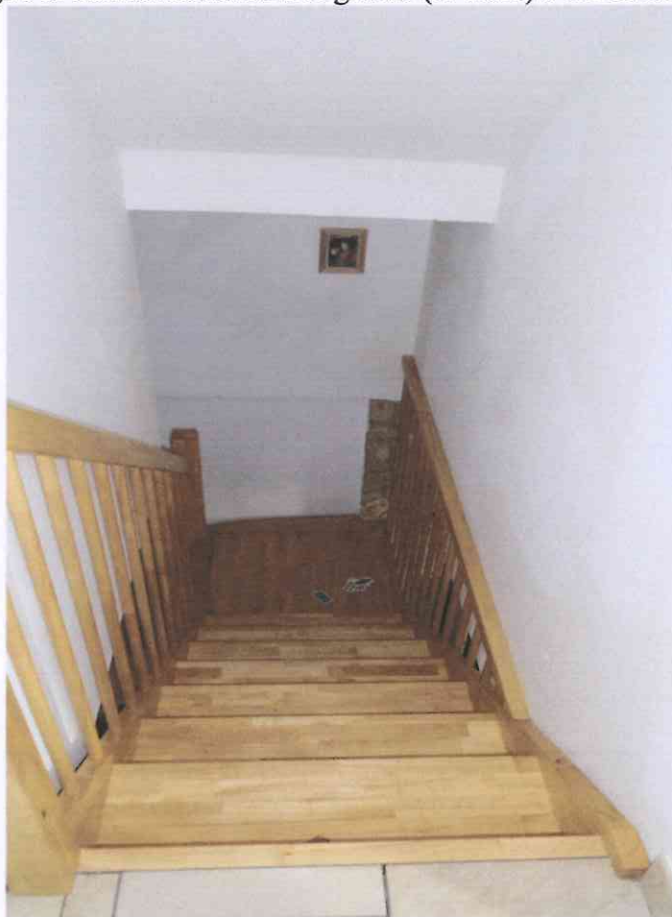


Particolare servizio igienico realizzato in difformità al progetto autorizzato, non dotato di antibagno, privo di illuminazione naturale con aeratore elettrico.



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Particolare scala in legno di comunicazione zona giorno (P. Terra) e zona notte (P. Primo)



Camera da letto matrimoniale dotata di terrazzo esterno lato Ovest.



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Particolare bagno zona notte.



Cameretta singola n. 1



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868



Cameretta singola n. 2



Locale garage piano interrato



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868

Locale garage piano interrato



Locale garage piano interrato con particolare porta d'accesso al locale adiacente non autorizzato.



Locale piano interrato completamente abusivo e non sanabile posto a confine con il muro della rampa di accesso esterna, da rinterrare come da stato autorizzato.



Studio Tecnico Geom. Giuliano Burattino – Piazza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto (TR)
tel. e fax 0763.300868