
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: - **Omissis** -

N° Gen. Rep. **219/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
17-12-2014

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

Custode Giudiziario:**Silvia Bonaccini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 1 2 3**

Esperto alla stima: **Geom. Luca Foscoli**
Codice fiscale: FSCLCU76C09G148U
Partita IVA: 01205250556
Studio in: Via Paglia 6 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300559
Fax: 0763-300559
Email: geom.lucafoscoli@gmail.com
Pec: luca.foscoli@geopec.it

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Loc. Sferracavallo**
Via Tagliamento n. 24

Lotto: 1

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: Unità immobiliare ad uso residenziale.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di – Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CSSGLN40R05A207G - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: - OMISSIS - nato a Allerona il 05/10/1940 c.f.

CSSGLN40R05A207G proprietario per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni

foglio 154, particella 295, subalterno 19,

foglio 154, particella 295, subalterno 20,

foglio 154, particella 295, subalterno 21,

indirizzo Via Tagliamento n. 24, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5,

rendita € 790,18

Confini: L'immobile confina nel suo insieme con residua proprietà dell'esecutato, vano scala comune, distacco su via Tagliamento, aree comuni

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: *Gli identificativi fg. 154 p.lla 295 sub 19, 20, 21 sono graffiati a formare un'unica unità immobiliare*

Identificativo corpo: Garage di pertinenza esclusiva.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: - OMISSIS - nato a Allerona il 05/10/1940 c.f.

CSSGLN40R05A207G proprietario per 1000/1000 in regime di separazione

legale dei beni
foglio 154, particella 295, subalterno 9, indirizzo Via Tagliamento n. 24,
categoria C/6, classe 5, consistenza 64, rendita € 33,05
Confini: L'immobile confina nel suo insieme con residua proprietà
dell'esecutato, vano scala comune, distacco su via Tagliamento, aree
comuni

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito al piano primo in via Tagliamento n. 24 costituito da appartamento di ampia metratura con annesso terrazzo e garage al piano terra

Caratteristiche zona: periferica

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 centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24

Occupato da Forbicioni Tonello con contratto di locazione stipulato in data 05/12/1995 registrato per l'importo di euro 929,62 euro annue con scadenza mensile.

Il canone di locazione è veritiero? L'attuale canone di locazione indicizzato, è stato dichiarato dalle parti in fase di sopralluogo in €. 530,00 mensili.

Il contratto è registrato a Orvieto il 22/12/2005 ai nn.907 serie 3° Trascritto a il ai nn. tipo: 4+4 rinnovato tacitamente, scadenza 30/11/2015

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

Identificativo corpo: Garage di pertinenza esclusiva

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento s.n.c.

Occupato da Forbicioni Tonello con lo stesso contratto di locazione dell'appartamento, essendo il garage accessorio all'appartamento.

Il canone di locazione pagato è già comprensivo anche del canone di locazione del garage.

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 legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro *Omissis* - Importo ipoteca: € 18573,16 - Importo capitale: € 7592,05 rogito Atto equitalia in data 08/04/2009 ai nn. 8205 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2009 ai nn. 4501 664

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro *Omissis* - Importo ipoteca: € 89373,64 - Importo capitale: € 36896,56 rogito Atto Equitalia in data 22/05/2008 ai nn. 7809 iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2008 ai nn. 6544 1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 350569,25 - Importo capitale: € 302867,60 rogito Alessandro Pongelli in data 28/06/2007 ai nn. 82985 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2007 ai nn. 9519 2399

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 206318,00 - Importo capitale: € 103159,00 rogito Alessandro Pongelli in data 03/09/2003 ai nn. 65493 iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11884 2499

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3827 470

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3825 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150595 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 226

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 224

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 18573,16 - Importo capitale: € 7592,05

rogito Atto equitalia in data 08/04/2009 ai nn. 8205 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2009 ai nn. 4501 664

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 89373,64 - Importo capitale: € 36896,56

rogito Atto Equitalia in data 22/05/2008 ai nn. 7809 iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2008 ai nn. 6544 1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 350569,25 - Importo capitale: € 302867,60

rogito Alessandro Pongelli in data 28/06/2007 ai nn. 82985 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2007 ai nn. 9519 2399

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - - Importo ipoteca: € 206318,00 - Importo capitale: € 103159,00

rogito Alessandro Pongelli in data 03/09/2003 ai nn. 65493 iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11884 2499

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3827 470

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3825 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000 rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150595 iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 226

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto,

Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo
ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000
rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593
iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 224
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
OMISSIS -
rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161

**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso
residenziale**

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a.
contro - OMISSIS -
rogito Tribunale di Orvieto in data 07/02/2009 ai nn. 86/1
iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2009 ai nn. 3293 2307

**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso
residenziale**

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
OMISSIS -
rogito Tribunale di Orvieto in data 20/12/2008 ai nn. 694
iscritto/trascritto a Terni in data 12/01/2009 ai nn. 227 171

**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso
residenziale**

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
OMISSIS -
rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161 10242

**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso
residenziale**

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a.
contro - OMISSIS -
rogito Tribunale di Orvieto in data 07/02/2009 ai nn. 86/1
iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2009 ai nn. 3293 2307

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
OMISSIS -
rogito Tribunale di Orvieto in data 20/12/2008 ai nn. 694
iscritto/trascritto a Terni in data 12/01/2009 ai nn. 227 171

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
Omissis -
rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161 10242

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

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: Unità immobiliare ad uso residenziale
sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà Sono presenti vari spazi comuni e nello specifico il vano scala, il tetto a terrazzo, e gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati ed il vano locale tecnico (ex caldaia condominiale a gasolio oggi occupato da un inquilino) nonché tutte le aree scoperte perimetrali al fabbricato. Non è però costituito il condominio pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà dell'appartamento sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili L'accesso al vano scala avviene in piano ma l'appartamento è sito al piano primo senza ascensore. La scala è ampia e potrebbe essere dotata di un montascale elettrico oggi non presente.

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello con porte di adeguata dimensione e senza battente a terra che ne garantiscono esclusivamente la visitabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Tra i beni condominiali è presente un locale caldaia, posto sul retro del fabbricato, dove è ancora presente il vecchio bruciatore a gasolio. Oggi tale locale tecnico è utilizzato in via esclusiva da un condomino.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica F

Note Indice di prestazione energetica Il sottoscritto tecnico ha dato incarico ad un tecnico specializzato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non era presente.

Dall'analisi dell'immobile è emerso che l'unità immobiliare è in classe energetica F.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Industriale Tretta Emanuele in data 06/10/2014

Avvertenze ulteriori

**Identificativo corpo: Garage di pertinenza esclusiva
Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento s.n.c.**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà Sono presenti vari spazi comuni e nello specifico il vano scala, il tetto a terrazzo, e gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati ed il vano locale tecnico (ex caldaia condominiale a gasolio oggi occupato da un inquilino) nonché tutte le aree scoperte perimetrali al fabbricato. Non è però costituito il condominio pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà dell'appartamento sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Tra i beni condominiali è presente un locale caldaia, posto sul retro del fabbricato, dove è ancora presente il vecchio bruciatore a gasolio. Oggi tale locale tecnico è utilizzato in via esclusiva da un condomino.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - dal **05/04/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito Alessandro pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3298

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951
dal **05/04/2003 al 05/04/2003** In forza di atto di donazione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3294

Titolare/Proprietario: Tiberi Olanda nata a Allerona il 16-04-1919
- *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951 dal **22/04/1983 al 05/04/2003** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del Registro di Orvieto in data 05/11/1996 ai nn. 20/299 trascritto a Terni in data 27/01/1997 ai nn. 915

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - dal **05/04/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito Alessandro pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3298

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951
dal **05/04/2003 al 05/04/2003** In forza di atto di donazione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3294

Titolare/Proprietario: Tiberi Olanda nata a Allerona il 16-04-1919
- *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951 dal **22/04/1983 al 05/04/2003** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del Registro di Orvieto in data 05/11/1996 ai nn. 20/299 trascritto a Terni in data 27/01/1997 ai nn. 915

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stato possibile, data la loro vetustà, le pratiche originarie di costruzione del fabbricato. Da una ricerca presso il Comune di Orvieto è stato possibile ricostruire la seguente storia urbanistica:

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 58/1305

Intestazione: - *Omissis* - e Brunelli Giuseppe

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento dei fabbricati in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/05/1968 al n. di prot. 58/1305

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 17/321 del 26-07-1975

Intestazione: - *Omissis* - , Franco e Sergio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/07/1975 al n. di prot. 17/321

NOTE: Con la seguente Licenza si autorizzata la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento costituente il lotto, la realizzazione del colonnato di ingresso e delle cantine interrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. 5/181

Intestazione: - *Omissis* - , Franco, Augusto e Sergio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/1980 al n. di prot. 5/181

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. 5/161

Intestazione: - *Omissis* - e fratelli

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 5/161

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. In sanatoria n. 53 del 16/02/1990

Intestazione: - *Omissis* -

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

Per lavori: Aumento di volume per abbassamento della quota del terreno di mt. 1,80 sun un prospetto

Rilascio in data 16/02/1990 al n. di prot. 53

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento s.n.c.

Identificativo: Licenza Edilizia n. 58/1305

Intestazione: - *Omissis* - e Brunelli Giuseppe

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento dei fabbricati in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/05/1968 al n. di prot. 58/1305

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento s.n.c.

Identificativo: C.E. 5/181

Intestazione: - *Omissis* - , Franco, Augusto e Sergio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/1980 al n. di prot. 5/181

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento s.n.c.

Identificativo: C.E. 5/161

Intestazione: - *Omissis* - e fratelli

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 5/161

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento s.n.c.

Identificativo: C.E. In sanatoria n. 53 del 16/02/1990

Intestazione: - *Omissis* -

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

Per lavori: Aumento di volume per abbassamento della quota del terreno di mt. 1,80 sun un prospetto

Rilascio in data 16/02/1990 al n. di prot. 53

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Piano Regolatore Generale
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3a "Residenziali di completamento con comparti"
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Piano Regolatore Generale
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3a "Residenziali di completamento con comparti"

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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage di pertinenza esclusiva

Descrizione :di cui al punto **Unità immobiliare ad uso residenziale**

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di una palazzina in Orvieto, Via Tagliamento n. 24 costituito da ingresso, tinello, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto e due bagni per una superficie complessiva di mq. 131,00. L'unità immobiliare è dotata di un ampio terrazzo che si affaccia su via Tagliamento, un piccolo locale soffitta al piano quarto ed un locale cantina indiviso al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di -Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: CSSGLN40R05A207G - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **310**

è posto al piano Primo

L'edificio è stato costruito nel 1961 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa mt. 2,80

E' composto da n. quattro piani fuori terra compreso il piano terra ed un piano soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. quattro oltre un piano soffitta e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in buone condizioni generali, la struttura portante è in muratura e calcestruzzo armato con orizzontamenti il latero cemento e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo, il terrazzo di copertura costituisce parte condominiale del fabbricato. La palazzina è composta di sei appartamenti oltre a tre garage ed una zona ad uffici.

Complessivamente l'unità immobiliari si presenta in buone condizioni, con finiture buone in base alla sua realizzazione avvenuta tra gli anni '70 ed '80. Complessivamente l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione dovuti soprattutto alla vetustà delle finiture, gli avvolgibili in pvc si presentano logori, alcune mattonelle del terrazzo sono rotte e le gli impianti da revisionare ed ammodernare.

Sono presenti all'interno dell'unità delle canalizzazioni per il condizionamento estivo dell'aria con bocchette di mandata. Tale impianto, a detta dei proprietari e degli affittuari è collegato ad un sistema centralizzato che non è mai entrato in funzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note:Infissi in legno con vetro doppio e vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da demolire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Rivestimento

ubicazione:**bagno** materiale:**klinker**condizioni:**sufficienti**

- Note: I rivestimenti nei bagni e nella cucina sono presenti fino ad un'altezza di mt. 2,00 e realizzati in piastrelle di ceramica ormai con disegni datati

Impianti:

Impianto elettrico realizzato sottotraccia con frutti vecchi da revisionare, Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	150,00	0,10	15,00
310,00			175,00	

Accessori:

Unità immobiliare posta al piano quarto composto da due locali sottotetto non ad uso abitabili - Sviluppa una superficie complessiva di 25,00 - residenziale.1 Destinazione urbanistica: soffitta
Sottotetto non abitabile Valore a corpo: € **5000**

Unità immobiliare posta al piano interrato composto da Cantina al grezzo - ad uso abitabile - Sviluppa una superficie complessiva di 9,00 - Destinazione residenziale.2 urbanistica: cantina
Cantina Valore a corpo: € **3000**
Note: La cantina non è fisicamente divisa ma si presenta come un unico vano. Andranno eseguiti dei lavori di adeguamento al fine di realizzare le tramezzature previste e dividere l'attuale impianto minimale esistente.

Descrizione : **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage di pertinenza esclusiva**

Locale garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano primo costituito

da un unico locale di mq. 60,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **70**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1961 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa mt. 2,40

E' composto da n. quattro piani fuori terra compreso il piano terra ed un piano soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. quattro oltre un piano soffitta e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in buone condizioni generali, la struttura portante è in muratura e calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero cemento e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo, il terrazzo di copertura costituisce parte condominiale del fabbricato. La palazzina è composta di sei appartamenti oltre a tre garage ed una zona ad uffici.

Il garage si presenta allo stato grezzo con pavimentazione in piastrelle, impianto elettrico nominale, pareti intonacate.

Gli infissi sono in ferro con porta basculante.

E' presente un camino ed un forno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Struttura portante in calcestruzzo armato e muratura

Componenti edilizie e costruttive: Orizzontamenti in latero cemento

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima sarà redatta per via sintetica comparativa attraverso la determinazione dei valori di mercato riferiti al metro quadrato commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare La ricerca di mercato, al fine di determinare un prezzo al metro quadrato commerciale, è stata effettuata analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché attraverso una indagine di mercato tra le agenzie immobiliari presenti in zona ed accreditate sul mercato. E' stato inoltre effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Fra il campione di dati raccolti si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal suo stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene e con l'introduzione di tutti i correttivi dettati dallo stato dell'immobile, dalla mancanza di finiture nel bene in oggetto incidenti sul valore. Il valore a metro quadrato commerciale determinato ha una forbice tra 1.300,00 €/mq. e 1.500,00€/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare ad uso residenziale	con annesso Sottotetto non abitabile e cantina	175,00	310,00	240.050,00	240.050,00
Garage di pertinenza esclusiva		70,00	70,00	28.000,00	28.000,00
				268.050,00	268.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 2

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: Unità immobiliare ad uso residenziale.

**Appartamento sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Loc. Sferracavallo,
Via Tagliamento n. 24**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS - nato a Allerona il 05/10/1940 c.f.

CSSGLN40R05A207G proprietario per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni

foglio 154, particella 295, subalterno 33, indirizzo Via Tagliamento n. 24, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,0, rendita € 258,23

Confini: L'immobile confina nel suo insieme con residua proprietà dell'esecutato, vano scala comune, distacco su via Tagliamento, aree comuni

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito al piano primo in via Tagliamento n. 24 costituito da appartamento al piano primo

Caratteristiche zona: periferica

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 centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale
sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24**

Occupato da Dejeladini Zurnijat con contratto di locazione stipulato in data 10/10/2012 registrato per l'importo di euro 4800 con cadenza mensile. Il canone di locazione è veritiero? Registrato a Orvieto il 11/10/2012 ai nn.1538 serie 3° Trascritto a il ai nn. tipo: 4+4 rinnovato tacitamente, scadenza 10/10/2017

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

Note: Il contratto è stato stipulato antecedentemente al pignoramento della Banca delle Marche del 01/10/2013 ma successivamente al pignoramento della Cassa di Risparmio di Orvieto del 07/02/2009 e della Banca delle Marche del 20/10/2008

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:

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 legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 18573,16 - Importo capitale: € 7592,05

rogito Atto equitalia in data 08/04/2009 ai nn. 8205 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2009 ai nn. 4501 664

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 89373,64 - Importo capitale: € 36896,56

rogito Atto Equitalia in data 22/05/2008 ai nn. 7809 iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2008 ai nn. 6544 1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 350569,25 - Importo capitale: € 302867,60

rogito Alessandro Pongelli in data 28/06/2007 ai nn. 82985 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2007 ai nn. 9519 2399

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro -omissis - Importo ipoteca: € 206318,00 - Importo capitale: € 103159,00

rogito Alessandro Pongelli in data 03/09/2003 ai nn. 65493 iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11884 2499

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - Omissis - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593
iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3827 470

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593
iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 3825 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150595
iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 226

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* - Casasole Franco Augusto, Casasole Sergio, Paoletti Giuliana Cuicci Vincenza - Importo ipoteca: L. 900.000.000 - Importo capitale: L. 300.000.000

rogito Franco Pongelli in data 23/02/1996 ai nn. 150593
iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1996 ai nn. 2014 224

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

12.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - *Omissis* -

rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - *Omissis* -

rogito Tribunale di Orvieto in data 07/02/2009 ai nn. 86/1
iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2009 ai nn. 3293 2307

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - *omissis*

rogito Tribunale di Orvieto in data 20/12/2008 ai nn. 694
iscritto/trascritto a Terni in data 12/01/2009 ai nn. 227 171

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - *Omissis* -

rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161 10242

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

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: Unità immobiliare ad uso residenziale
sita in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà Sono presenti vari spazi comuni e nello specifico il vano scala, il tetto a terrazzo, e gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati ed il vano locale tecnico (ex caldaia condominiale a gasolio oggi occupato da un inquilino) nonché tutte le aree scoperte perimetrali al fabbricato. Non è però costituito il condominio pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà dell'appartamento sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili L'accesso al vano scala avviene in piano ma l'appartamento è sito al piano primo senza ascensore. La scala è ampia e potrebbe essere dotata di un montascale elettrico oggi non presente.

L'appartamento si sviluppa su di un'unico livello con porte di adeguata dimensione e senza battente a terra che ne garantiscono esclusivamente la visitabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Tra i beni condominiali è presente un locale caldaia, posto sul retro del fabbricato, dove è ancora presente il vecchio bruciatore a gasolio. Oggi tale locale tecnico è utilizzato in via esclusiva da un condomino.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica F

Note Indice di prestazione energetica Il sottoscritto tecnico ha dato incarico ad un tecnico specializzato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non era presente.

Dall'analisi dell'immobile è emerso che l'unità immobiliare è in classe energetica F

Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Industriale Tretta Emanuele in data 06/10/2014

Avvertenze ulteriori

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - dal **05/04/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3298

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951
dal **05/04/2003 al 05/04/2003** In forza di atto di donazione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3294

Titolare/Proprietario: Tiberi Olanda nata a Allerona il 16-04-1919
- *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951 dal **22/04/1983 al 05/04/2003** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del Registro di Orvieto in data 05/11/1996 ai nn. 20/299 trascritto a Terni in data 27/01/1997 ai nn. 915

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

15. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stato possibile, data la loro vetustà, le pratiche originarie di costruzione del fabbricato. Da una ricerca presso il Comune di Orvieto è stato possibile ricostruire la seguente storia urbanistica:

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 58/1305
Intestazione: - *Omissis* - e Brunelli Giuseppe
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento dei fabbricati in loc. Sferracavallo
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/05/1968 al n. di prot. 58/1305

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 17/321 del 26-07-1975
Intestazione: - *Omissis* - , Franco e Sergio
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/07/1975 al n. di prot. 17/321
NOTE: Con la seguente Licenza si autorizzata la realizzazione del colonnato di ingresso e delle cantine interrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. 5/181
Intestazione: - *Omissis* - , Franco, Augusto e Sergio
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in loc. Sferracavallo
Oggetto: variante
Rilascio in data 28/06/1980 al n. di prot. 5/181

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Appartamento sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24****Identificativo:** C.E. 5/161Intestazione: - *Omissis* - e fratelli

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 5/161

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale**Appartamento** sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24****Identificativo:** C.E. In sanatoria n. 53 del 16/02/1990Intestazione: - *Omissis* -

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

Per lavori: Aumento di volume per abbassamento della quota del terreno di mt. 1,80 sun un prospetto

Rilascio in data 16/02/1990 al n. di prot. 53

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale**15. Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale**15. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Piano Regolatore Generale
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3a "Residenziali di completamento con comparti"
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	NO

previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale**

Descrizione :di cui al punto **Unità immobiliare ad uso residenziale**

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di una palazzina in Orvieto, Via Tagliamento n. 24 costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e bagno per una superficie complessiva utile di mq. 70,00. Dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo terrazzo della superficie di circa mq. 8,00. L'unità immobiliare è dotata di una soffitta esclusiva al piano quarto.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **112**

è posto al piano Primo

L'edificio è stato costruito nel 1961 ristrutturato nel 1979, ha un'altezza interna di circa mt. 2,80

E' composto da n. quattro piani fuori terra compreso il piano terra ed un piano soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. quattro oltre un piano soffitta e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in buone condizioni generali, la struttura portante è in muratura e calcestruzzo armato con orizzontamenti il latero cemento e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo, il terrazzo di copertura costituisce parte condominiale del fabbricato. La palazzina è composta di sei appartamenti oltre a tre garage ed una zona ad uffici.

Complessivamente l'unità immobiliari si presenta in buone condizioni, con finiture buone in base alla sua realizzazione avvenuta tra gli anni '70 ed '80.

Complessivamente l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione dovuti soprattutto alla vetustà delle finiture, gli avvolgibili in pvc si presentano logori.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Struttura portante in calcestruzzo armato e muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: Infissi in legno con vetro doppio e vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da demolire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti - Note: Il rivestimento nel bagno e nella cucina sono presenti fino ad un'altezza di mt. 2,00 e realizzati in piastrelle di ceramica ormai con disegni datati
Impianti:	Impianto elettrico realizzato sottotraccia con frutti vecchi da revisionare, Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Terrazzo calcolato al 25% della superficie reale	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Sottotetto non abitabile calcolato al 35% della superficie	sup lorda di pavimento	16,00	0,35	5,60
Il sottotetto non è fisicamente diviso ma si presenta come un unico vano con le altre proprietà. Andranno eseguiti dei lavori di adeguamento al fine di realizzare le				
		112,00		94,10

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

La stima sarà redatta per via sintetica comparativa attraverso la determinazione dei valori di mercato riferiti al metro quadrato commerciale.

16. Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare La ricerca di mercato, al fine di determinare un prezzo al metro quadrato commerciale, è stata effettuata analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché attraverso una indagine di mercato tra le agenzie immobiliari presenti in zona ed accreditate sul mercato. E' stato inoltre effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Fra il campione di dati raccolti si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal suo stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene e con l'introduzione di tutti i correttivi dettati dallo stato dell'immobile, dalla mancanza di finiture nel bene in oggetto incidenti sul valore.

Il valore a metro quadrato commerciale determinato ha una

forbice tra 1.300,00 €/mq. e 1.500,00€/mq.

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare ad uso residenziale		94,10	112,00	129.575,70	130.000,00
				129.575,70	130.000,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 3

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato.

**sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:Loc. Sferracavallo, Via
Tagliamento n. 24**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS - nato a Allerona il 05/10/1940 c.f.

CSSGLN40R05A207G proprietario per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni

foglio 154, particella 295, subalterno 50, indirizzo Via Tagliamento n. 24,

categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 2730.77

Confini:L'immobile confina nel suo insieme con distacco su via Tagliamento, aree comuni su più lati salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 154, particella 295, subalterno 51

Conformità catastale:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: *Gli identificativi fg. 154 p.la 295 sub 50 e 51 sono graffiati a formare un'unica unità immobiliare*

18.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ufficio al piano terra con annesso archivio al piano interrato

Caratteristiche zona: periferica

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 centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

19.STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato
sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24**

Occupato da Sistema casa s.r.l. comodatuso stipulato in data 03/10/2011 registrato per l'importo di euro 0 con cadenza . Il canone di locazione è veritiero? Registrato a Orvieto il 20/10/2011 ai nn.1505 serie 3° Trascritto a il ai nn.

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

Note: Il contratto è stato stipulato antecedentemente al pignoramento della Banca delle Marche del 01/10/2013 ma successivamente al pignoramento della Cassa di Risparmio di Orvieto del 07/02/2009 e della Banca delle Marche del 20/10/2008

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:

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 legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 18573,16 - Importo capitale: € 7592,05

rogito Atto equitalia in data 08/04/2009 ai nn. 8205 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2009 ai nn. 4501 664

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni spa contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 89373,64 - Importo capitale: € 36896,56

rogito Atto Equitalia in data 22/05/2008 ai nn. 7809 iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2008 ai nn. 6544 1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 350569,25 - Importo capitale: € 302867,60

rogito Alessandro Pongelli in data 28/06/2007 ai nn. 82985 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2007 ai nn. 9519 2399

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro - Omissis - - Importo ipoteca: € 206318,00 - Importo capitale: € 103159,00

rogito Alessandro Pongelli in data 03/09/2003 ai nn. 65493 iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11884 2499

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
Omissis -
rogito Ufficiale Giudiziario di Terni in data 01/10/2013 ai nn. 576
iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 7161

**Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio
al piano interrato**

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a.
contro - *Omissis* -
rogito Tribunale di Orvieto in data 07/02/2009 ai nn. 86/1
iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2009 ai nn. 3293 2307

**Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio
al piano interrato**

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro -
Omissis -
rogito Tribunale di Orvieto in data 20/12/2008 ai nn. 694
iscritto/trascritto a Terni in data 12/01/2009 ai nn. 227 171

**Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio
al piano 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: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato
sito in Orvieto (Terni), Via Tagliamento n. 24**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà Anche se l'immobile è praticamente separato dal
fabbricato principale le sue quote millesimali, soprattutto quelle generali, si
estendono a tutto il complesso immobiliare partecipando proquota alla
formazione dei millesimi del condominio.

Il condominio non è però costituito pertanto non sono mai state redatte
tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà dell'unità
immobiliare sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili L'immobile si sviluppa
interamente in piano ma il suo accesso avviene da una scala esterna
costituita da pochi gradini. Tale scala non è servita da servoscala ma è
facilmente attrezzabile con una pedana removibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Tra i beni condominiali è presente
un locale caldaia, posto sul retro del fabbricato, dove è ancora presente il
vecchio bruciatore a gasolio. Oggi tale locale tecnico è utilizzato in via
esclusiva da un condomino.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica F

Note Indice di prestazione energetica Il sottoscritto tecnico ha dato incarico
ad un tecnico specializzato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in
quanto non era presente.

Dall'analisi dell'immobile è emerso che l'unità immobiliare è in classe energetica F

Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dal perito industriale Tretta Emanuele in data 06/10/2014
Avvertenze ulteriori

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - dal **05/04/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3298

Titolare/Proprietario: - *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951
dal **05/04/2003 al 05/04/2003** In forza di atto di donazione a rogito Alessandro Pongelli in data 05/04/2003 ai nn. 63083 trascritto a Terni in data 05/05/2003 ai nn. 3294

Titolare/Proprietario: Tiberi Olanda nata a Allerona il 16-04-1919
- *Omissis* - nato ad Allerona il 05/10/1940
Casasole Franco Augusto nato a Allerona il 11/08/1942
Casasole Sergio nato a Orvieto il 14/08/1951 dal **22/04/1983 al 05/04/2003** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del Registro di Orvieto in data 05/11/1996 ai nn. 20/299 trascritto a Terni in data 27/01/1997 ai nn. 915

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

23. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile ad uso ufficio sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferacavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 58/1305

Intestazione: - *Omissis* - e Brunelli Giuseppe

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento dei fabbricati in loc. Sferacavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/05/1968 al n. di prot. 58/1305

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

Immobile ad uso ufficio sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferacavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: Licenza Edilizia n. 17/321 del 26-07-1975

Intestazione: - *Omissis* - , Franco e Sergio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/07/1975 al n. di prot. 17/321
NOTE: Con la seguente Licenza si autorizzata la realizzazione del colonnato di ingresso e delle cantine interrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Immobile ad uso ufficio sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. 5/181

Intestazione: - *Omissis* - , Franco, Augusto e Sergio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in loc. Sferracavallo

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/1980 al n. di prot. 5/181

NOTE: Con tale Concessione Edilizia veniva autorizzata la realizzazione dell'ampliamento che costituisce l'ufficio che forma il lotto 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

Immobile ad uso ufficio sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. 5/161

Intestazione: - *Omissis* - e fratelli

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 5/161

NOTE: Con tale Concessione in sanatoria venivano sanate le difformità planimetriche dell'ufficio al piano terra

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

Immobile ad uso ufficio sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Loc. Sferracavallo, Via Tagliamento n. 24**

Identificativo: C.E. In sanatoria n. 53 del 16/02/1990

Intestazione: - *Omissis* -

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

Per lavori: Aumento di volume per abbassamento della quota del terreno di mt. 1,80 sun un prospetto

Rilascio in data 16/02/1990 al n. di prot. 53

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

23. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da una indagine presso il Comune di Orvieto non è stato possibile reperire la documentazione attestante la regolarità del piano interrato destinato ad archivio dell'ufficio.

Sulla documentazione allegata alle autorizzazioni edilizie rilasciate sono state rappresentate esclusivamente delle finestre/feritoie sui prospetti, che potrebbero lasciar intendere la presenza di un locale interrato, ma non è stata rappresentata nessuna planimetria da cui si evince l'autorizzazione alla

realizzazione di tale livello. Da tale situazione si desume che il piano interrato dell'immobile costituente il lotto 3 destinato ad archivio dell'ufficio al piano terra non è regolare e di conseguenza non è regolare la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato.

Tale irregolarità non emerge da un punto di vista catastale dove sono stati correttamente rappresentati sia il piano interrato che la scala di collegamento tra tale livello ed il piano terra.

Regolarizzabili mediante: **Non regolarizzabile**

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Note: Il fabbricato ricade in area soggetta al vincolo di cui all'art. 136 del d.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 ed anche se le difformità riscontrate, sono urbanisticamente sanabili con una delle procedure previste all'art. 17 della L.R. 21/2004 e s.m.i., non sono sanabili dal punto di vista ambientale in quanto riconducibili ad una delle casistiche di cui alla Circolare Ministeriale n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di attuazione dell'art. 167 co. 4 lett. a9 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

23. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Piano Regolatore Generale
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3a "Residenziali di completamento con comparti"
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	

Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato

Descrizione :di cui al punto **Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato**

Unità immobiliare destinata ad ufficio al piano terra con annessi locali archivio al piano interrato in posizione avanzata ed autonoma rispetto al fabbricato principale con accesso autonomo da via Tagliamento. Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo è garantito da una ampia scala a chiocciola.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **86**

è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 1961 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa mt. 2,50

E' composto da n. quattro piani fuori terra compreso il piano terra ed un piano soffitta piani complessivi quattro di cui fuori terra n. quattro oltre un piano soffitta e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: La porzione di fabbricato dove è sito l'ufficio è fondamentalmente autonoma rispetto al complesso, si presenta un buone condizioni generali con struttura portante è in muratura e calcestruzzo armato con orizzontamenti il latero cemento e copertura costituita dal terrazzo dell'appartamento al piano primo che forma il lotto n. 1. Legalmente l'immobile fa parte del complesso immobiliare di via tagliamento già ampliamento descritto con finiture similari e vetuste.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio**

protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
 condizioni:**sufficienti**
 - Note:Infissi in alluminio anodizzato con vetro
 doppio e vetrocamera

Infissi interni

tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**
 condizioni:**buone**

Pareti esterne

materiale:**muratura di elementi tipo Poroton**
 coibentazione:**inesistente** rivestimento:**intonaco di
 cemento** condizioni:**da demolire**

Pavim. Interna

materiale:**piastrelle di gres** condizioni:**buone**

Portone di ingresso

tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio
 e vetro** accessori:**senza maniglione antipanico**
 condizioni:**sufficienti**

Rivestimento

ubicazione:**bagno** materiale:**klinker**
 condizioni:**sufficienti**
 - Note:Il rivestimento nel bagno è presenti fino ad
 un'altezza di mt. 2,00 e realizzati in piastrelle di
 ceramica ormai con disegni datati

Impianti:

Impianto elettrico realizzato sottotraccia con frutti
 vecchi da revisionare, Impianto di riscaldamento
 autonomo con caldaia a gas metano con
 produzione di acqua calda sanitaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
		86,00		86,00

Accessori:

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

La stima sarà redatta per via sintetica comparativa attraverso la determinazione dei valori di mercato riferiti al metro quadrato commerciale.

24. Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare La ricerca di mercato, al fine di determinare un prezzo al metro quadrato commerciale, è stata effettuata analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché attraverso una indagine di mercato tra le agenzie immobiliari presenti in zona ed accreditate sul mercato. E' stato inoltre effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Fra il campione di dati raccolti si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal suo stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene e con l'introduzione di tutti i correttivi dettati dallo stato dell'immobile, dalla mancanza di finiture nel bene in oggetto incidenti sul valore. Il valore a metro quadrato commerciale determinato ha una forbice tra 1.300,00 €/mq. e 1.500,00€/mq.

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Ufficio al piano terra con archivio al piano interrato	86,00	86,00	112.000,00	112.000,00
				112.000,00	112.000,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.800,00
---	---------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Data generazione:
15-10-2014 15:10:33

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Foscoli