

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: 

N° Gen. Rep. **105/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2015

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

Custode Giudiziario: **Alessandra Angeletti**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Arch. Marco Sgro'**  
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P  
Partita IVA:  
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini  
Telefono:  
Fax: 1782744883  
Email: sgromarco@fiscali.it  
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **Ciconia**  
Via dell'Alloro, 7

**Lotto: 001**

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: A.**

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dell'Alloro, 7

**Quota e tipologia del diritto**

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via dell' Alloro,7 - Stato Civile: Coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 18-05-1986 - Ulteriori  
Informazioni sul debitore: Bene personale acquisito per successione.

**Quota e tipologia del diritto**

3/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Piazza Angelo da Orvieto, 8 Orvieto -  
Stato Civile: vedova

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957 -  
c.f. ██████████ ;

██████████ nata a Orvieto il 11/11/1934 - c.f. ██████████. Foglio 128,  
particella 169, subalterno 19, indirizzo località Poggente n. 232/L, piano 5-S1, sezione  
censuaria Orvieto, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € Euro 406,71  
Derivante da: Variazione toponomastica del 26/06/2014 n. 23068.1/2014 in atti dal  
26/06/2014 (protocollo n. TR0058349); variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro  
tariffario.

Confini: Confina con: A nord-ovest, sud-ovest e sud-est con distacchi condominiali; a nord-est,  
vano scala condominiale e sub. 20.

Note: L'indirizzo dell'immobile riportato nel certificato catastale non è esatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tamponatura lato nord ovest è stata realizzata  
sin dall'origine, più esternamente di circa 10 cm rispetto a quanto riportato sulla pianta di  
progetto e su quella catastale, inoltre all'interno dell'abitazione, la posizione planimetrica delle  
tramezzature, pur corrispondendo visivamente a quanto denunciato al catasto fabbricati, non  
trova però riscontro con le misure effettive.

Regolarizzabili mediante: presentazione DO.C.FA. per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere riportata nella planimetria catastale l'esatta  
rappresentazione delle murature interne ed esterne.

DO.C.FA. esatta rappresentazione grafica: €550,00

Oneri Totali: € 550,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:  
Ciconia, Via dell'Alloro, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

1/4 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via dell'Alloro, 7 Orvieto - Stato Civile:  
Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 18-05-1986.  
Ulteriori Informazioni sul debitore: Bene personale acquisito per successione.

**Quota e tipologia del diritto**

3/4 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Piazza Angelo da Orvieto, 8 Orvieto -  
Stato Civile: vedova

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957 -

c.f. ██████████; Persieri Argia nata a Orvieto il 11/11/1934 -

c.f. ██████████ - foglio 128, particella 169, subalterno 1, indirizzo Via dell'Alloro,  
7, piano Terra, sezione censuaria Orvieto, categoria C/6, classe 8, consistenza 28 mq,  
rendita € 24,58

Derivante da: Variazione toponomastica del 26/06/2014 n. 23050.1/2014 in atti dal  
26/06/2014 (protocollo n. TR0058331)

Confini: Confina con: A nord-ovest, sud-ovest, distacchi condominiali; a sud-est, corridoio  
comune, residua proprietà; a nord-est, vano scala e ripostiglio condominiale.

Note: L'indirizzo dell'immobile riportato nel certificato catastale non è esatto.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato in un quartiere residenziale in località Ciconia, frazione del comune di Orvieto posta a valle del capoluogo nei pressi del fiume Paglia. Le aree circostanti sono prevalentemente residenziali ai margini della zona agricola in prossimità tuttavia di aree sportive e ricreative, e di una zona artigianale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Rupe di Orvieto, Fiume Paglia..

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Pozzo di San Patrizio, Fortezza Albornoz, Palazzo del Popolo..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione F.S. 2,7 Km, Fermata Autobus 600 m, Autostrada 3 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola media (1 Km), Palazzetto dello sport (1,1 Km), Scuola

elementare (450 m), Centro commerciale (2,4 Km), ospedale (2 Km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: A

sito in Orvieto (Terni), Via dell'Alloro, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED], dal coniuge e dal figlio.

#### Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 volontaria annotata a favore di Banca di Roma contro GRILLO DINO, [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. - Importo ipoteca: L. 360.000.000

Importo capitale: L. 120.000.000

rogito Pongelli Alessandro in data 16/07/1996 ai nn. 24852 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 17/07/1996 ai nn. 6095 754

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00

rogito Campioni Franco in data 19/10/2005 ai nn. 15545 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 31/10/2005 ai nn. 13427 3458

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 140.000,00 - Importo capitale: € 70.000,00

rogito Campioni Franco in data 21/11/2007 ai nn. 17999/10804 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 19/12/2007 ai nn. 15986 di R. gen. , 3834 R.part.

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. - Importo ipoteca: L. 360.000.000 - Importo capitale:

L. 120.000.000

rogito Pongelli Alessandro in data 16/07/1996 ai nn. 24852 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 17/07/1996 ai nn. 6095 754

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00

rogito Campioni Franco in data 19/10/2005 ai nn. 15545 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 31/10/2005 ai nn. 13427 3458

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 140.000,00 - Importo capitale: € 70.000,00  
rogito Campioni Franco in data 21/11/2007 ai nn. 17999/10804 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 19/12/2007 ai nn. 15986 di R. gen. , 3834 R.part.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 30/04/2014 ai nn. 3762 2910

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 30/04/2014 ai nn. 3762 2910

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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: A**

**sito in Orvieto (Terni), Via dell'Alloro, 7**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: contattato l'amministratore condominiale lo stesso non ha fornito alcuna risposta in merito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 914,27 (compreso corpo B)

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Un ascensore collega il piano terra con quello dell'appartamento, internamente l'unità immobiliare è adattabile per le eventuali esigenze dei portatori di handicap.

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Presumibile classe energetica: G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica verrà redatto al momento del trasferimento del bene.

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi corpo A.

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Grillo Dino, nato a Ficulles il 15/02/1925, c.f. GRLDNI25B15D570L; proprietà per 1/4. ██████████, nata a Orvieto il 11/11/1934, c.f. PRSRGA34S51G148R; proprietà per 3/4. dal **19/10/1972 al 22/08/2001 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonelli C. in data 19/10/1972 ai nn. 10852

**Titolare/Proprietario:** ██████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957, c.f. GRLVTI5709C315N; proprietà per 1/4. ██████████ nata a Orvieto il 11/11/1934, c.f. PRSRGA34S51G148R; proprietà per 3/4. Dal **22/08/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI trascritto a Terni in data 16/08/2002 ai nn. 8712 6140

Note: Morte di Grillo Dino in data 22/08/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** Grillo Dino nato a Ficulles il 15/02/1925, c.f. GRLDNI25B15D570L; proprietà per 1/4. ██████████ nata a Orvieto il 11/11/1934, c.f. PRSRGA34S51G148R; proprietà per 3/4. dal **19/10/1972 al 22/08/2001 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonelli C. in data 19/10/1972 ai nn. 10852

**Titolare/Proprietario:** ██████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957, c.f. GRLVTI5709C315N; proprietà per 1/4. ██████████ nata a Orvieto il 11/11/1934, c.f. PRSRGA34S51G148R; proprietà per 3/4. dal **22/08/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI trascritto a Terni in data 16/08/2002 ai nn. 8712 6140

Note: Morte di Grillo Dino in data 22/08/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobilie sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dell'Alloro, 7**

**Identificativo:** n° 197/3819 e successive varianti.

Intestazione: Pizzardi Domenico e Sergio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato per abitazione in loc. Ciconia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/08/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 24/02/1972.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7.1 Conformità edilizia:**

La tamponatura sul lato nord ovest è stata realizzata circa 10 cm più esternamente di quanto riportato sulla pianta di progetto, tuttavia questo non costituisce parziale difformità del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter del D.P.R. 380/2001.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al P.R.G., delibera Consiglio comunale n°46 del 30/9/2013.
Zona omogenea:	Zone B1. Residenziali sature.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 Articolazione delle zone B di completamento. 1. Nelle zone B sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1 punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 dell'art. 5 2. Le destinazioni compatibili sono le Du.A1, previste all'art. 7 delle Nta. § 3. In caso di nuova costruzione di un edificio contiguo ad altro esistente o di demolizione e ricostruzione, deve essere rispettato l'allineamento degli edifici preesistenti. 4. Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che abbiano superficie non inferiore a mq 500, purché siano già realizzate le infrastrutture primarie. L'edificazione nei "lotti interclusi" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità da strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico.

	<p>L'accessibilità v� garantita tramite accordi tra proprietari e l'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso. 5. All'interno del perimetro delle aree soggette a vincolo paesistico, per i piccoli nuclei insediativi sparsi, costituiti da gruppi di case contigue o vicine, l'altezza massima consentita, indipendentemente dall'appartenenza alle varie sottozone, � di ml 7.50. 6. Le zone B sono articolate in sottozone secondo quanto disposto dagli art. 8.1, 8.2. 8.3, 8.4, 8.5. 7. Nelle zone "B", per gli edifici esistenti sono ammessi gli ampliamenti nel rispetto dei parametri stabiliti per ogni singola sottozona. Per le nuove costruzioni deve essere individuato il lotto minimo previsto per ogni singola sottozona decurtato dalla superficie di pertinenza degli edifici esistenti. Art. 8.1. Zone B1. Residenziali sature. 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione � stata completata. 2. Nelle zone B1, l'edificazione � regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq. : 500 altezza massima h: 10.50 lf = 1.5 mc/mq. Distacco dai confini m. 5,00;</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilit�?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,5 m

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Consiglio comunale n°46 del 30/9/2013.
Zona omogenea:	Zone B1. Residenziali sature.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.1. Zone B1. Residenziali sature. 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata. 2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq. : 500 altezza massima h: 10.50 lf = 1.5 mc/mq. Distacco dai confini m. 5,00;
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq

Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato residenziale a blocco con discreto livello di finiture esterne. E' parte di un condominio costituito da dieci appartamenti e altrettanti box pertinenziali, sito nella periferia di Orvieto nella frazione di Ciconia. Il fabbricato è circondato da fasce di sedime con sistemazioni a verde e pavimentate, lo stato generale e di manutenzione dello stabile e delle aree scoperte è buono. Nel'area esterna di pertinenza del fabbricato, al piano strada, sono stati ricavati i box, mentre al piano interrato le cantine, accessibili tramite il vano scala comune. L'appartamento in oggetto è posto al quinto ed ultimo piano, raggiungibile da vano scala centrale a due rampe e tramite ascensore da uno spazio comune. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina con tinello, tre camere, bagno, w.c. e terrazze sui tre lati dell'appartamento oltre ad una cantina al piano interrato, il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano posta all'esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRLVTI57B09C315N - Residenza: Via dell'Alloro,7 Orvieto

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 18-05-1986 - Ulteriori Informazioni sul debitore: Bene personale acquisito per successione.

**2. Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PRSRGA34S51G148R - Residenza: Piazza Angelo da Orvieto, 8 Orvieto - Stato Civile: vedova

Superficie complessiva di circa mq **179**, è posto al piano quinto con cantina al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 1972, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,65 m

L'edificio è composto da n. 7 piani complessivi di cui n. 6 fuori terra e di cui n. 1 interrati

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture esterne del fabbricato risultano di buon livello e l'intero immobile esternamente nelle parti comuni si presenta in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare relativa all'appartamento oggetto di perizia presenta prevalentemente le finiture originarie dell'anno di costruzione, gli intonaci, soprattutto negli ambienti esposti a

nord e nord ovest, in corrispondenza delle intersezioni tra le tamponature esterne e la copertura, presentano macchie da umidità pregressa dovuta alla condensazione del vapore acqueo. Nel soggiorno il pavimento è distaccato in alcuni punti ed in altri ( circa mezzo metro quadrato ) è completamente mancante.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Muratura presumibilmente in mattoni forati e senza coibentazione intermedia. Rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**  
 - Note: Sono presenti nel soggiorno alcuni elementi distaccati ed altri mancanti, ma comunque le condizioni della superficie delle mattonelle appare buona in tutto l'appartamento.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**  
 ubicazione: **cucina** materiale: **carta da parati** condizioni: **mediocri**  
 ubicazione: **w.c.** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **da verificare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	144,00	1,00	144,00
Terrazzi	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzi	sup reale lorda	10,00	0,10	1,00
<b>179,00</b>			<b>152,50</b>	

#### Accessori:

A.1 Cantina posto al piano interrato composto da un locale al grezzo - Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq lordi  
 Valore a corpo: € **8000**  
 Note: Cantina di pertinenza della superficie reale di 18 mq, al catasto fabbricati parte della stessa unità immobiliare dell'appartamento.

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

L'unità immobiliare con destinazione di autorimessa è posta al piano terra del fabbricato, con accesso dall'esterno dal cortile comune carrabile e tramite porta basculante e dall'interno del fabbricato tramite disimpegno comune pedonale. Il box auto è fornito di punto luce e acqua ed è pavimentato con piastrelle in gres. Ha una Superficie lorda complessiva di circa mq **35**, e un'altezza interna di circa 2.65 m.



valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare compravenduti nello stesso periodo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale, dei vani principali, accessori e pertinenze, poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo dipendente dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: -Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 2° trimestre 2014. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni siti in semiperiferia da ristrutturare, vanno da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 950,00 al mq di superficie lorda commerciale. -Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2013. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni civili siti in zona Ciconia, per uno stato conservativo NORMALE vanno da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 1.550,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni di ulteriori immobili posti sul mercato e compravenduti nella stessa zona, il perito ritiene di dover applicare il valore unitario di € 920,00 al mq di superficie lorda commerciale.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Sono state consultate anche agenzie immobiliari operanti sul territorio., Borsino immobiliare della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Terni.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina	152,50	179,00	148.300,00	148.300,00
B		17,50	35,00	16.100,00	16.100,00
				<b>164.400,00</b>	<b>164.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 24.660,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 914,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **138.275,73**

**Lotto: 002**

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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018,  
Piazza Angelo da Orvieto, 8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRLVTI57B09C315N - Residenza: Via dell'Alloro,7 Orvieto - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 18-05-1986

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PRSRGA34S51G148R - Residenza: Piazza Angelo da Orvieto, 8 Orvieto - Stato Civile: vedova

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957 -

c.f. GRLVTI57B09C315N- ██████████ nata a Orvieto il 11/11/1934 -

c.f. PRSRGA34S51G148R foglio 182, particella 124, subalterno 5, indirizzo PIAZZA ANGELO DA ORVIETO n. 8, piano 1, sezione censuaria Orvieto, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86.

Derivante da: Al catasto fabbricati VARIAZIONE del 18/12/2003 n. 6386.1/2003 in atti dal 18/12/2003 (protocollo n. TR0097955) DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; ex Foglio 182, Particella 124, Sub. 1 e da ex Foglio 182, Particella 124, Sub. 2, entrambe soppresse il 18/12/2003.

Confini: a sud con Particelle 119 e 125 dello stesso Foglio catastale, a nord con Particelle 122 e 123 dello stesso Foglio catastale, a est con Piazza Angelo da Orvieto, ad ovest con la Particella 119.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:****10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è sito nel centro storico della città di Orvieto, in una zona accessibile anche tramite viabilità carrabile non limitata, l'immobile si trova in Piazza Angelo da Orvieto, il parcheggio per le auto è a pagamento tuttavia a pochi metri sono riservati alcuni posti auto per i residenti.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi a pagamento.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Rupe di Orvieto, Fiume Paglia.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Pozzo di San Patrizio, Fortezza Alborno, Palazzo del Popolo..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione F.S. 4,3 Km, Autostrada 6,2 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola media (600 m), Scuola elementare (600 m)

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'immobile è residente la Sig.ra Persieri Argia.

## 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 volontaria cancellata in data 11/10/2004 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. - Importo ipoteca: € 124.000,00 - Importo capitale: € 62.000,00

rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 22/11/2002 ai nn. 27137/8651 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni ai nn. 12201 2606

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00

rogito Campioni Franco in data 19/10/2005 ai nn. 15545 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 31/10/2005 ai nn. 13427 3458

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 140.000,00 - Importo capitale: € 70.000,00

rogito Campioni Franco in data 21/11/2007 ai nn. 17999/10804 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 19/12/2007 ai nn. 15986 3834

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Terni in data 30/04/2014 ai nn. 3762 2910

#### 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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste condominio preconstituito.

Di fatto gli elementi comuni sono quelli previsti dal Codice Civile. Non esistono spese ordinarie di gestione.

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile non è attualmente accessibile dai portatori di handicap, tuttavia possono essere eventualmente eseguiti lavori che lo adattino a tali esigenze.

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Presumibile classe energetica: G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica verrà redatto al momento del trasferimento del bene.

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Grillo Dino, nato a Ficule il 15-02-1925 e Persieri Argia, nata a Orvieto il 11-11-1934, dal **21/10/1974 al 22/08/2001** In forza di atto di compravendita a rogito Rizzo Aldo in data 21/10/1974 ai nn. 4253 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 16/11/1974 ai nn. 7048 5907

**Titolare/Proprietario:** ████████ nato a Castiglione in Teverina il 09/02/1957, c.f. GRLVTI5709C315N; proprietà per 1/4. ████████ nata a Orvieto il 11/11/1934, c.f. PRSRGA34S51G148R; proprietà per 3/4, dal **22/08/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI trascritto a Orvieto in data 16/08/2002 ai nn. 8712 6140

Note: Le unità immobiliari oggetto della successione da cui poi è derivata quella al Foglio 182, Particella 124, Sub. 5, sono quelle al Foglio 182, Particella 124 Sub. 1 e Sub. 2.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

##### 15. Conformità edilizia:

###### Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dopo ricerche presso l'archivio del Comune di Orvieto non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia di alcun genere che riguardasse né il fabbricato né l'immobile in perizia, tuttavia essendo il fabbricato presente nelle planimetrie storiche del Comune precedenti al 1942 nella attuale conformazione planimetrica, si può ragionevolmente dedurre che lo stesso non sia abusivo.

##### 15. Conformità urbanistica:

###### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante al P.R.G. Delibera C.C. n. 46

	del 30-9-2013
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art 6. Prescrizioni per gli interventi nelle zone A 1. Nella zona A: 1.1. Sono ammesse le destinazioni Du.A1, DuB5, DuE1, DuE2, ai sensi dell'art. 7 del PRG.S.. All'interno delle UMI deve essere garantita l'integrazione tra funzioni residenziali principali e funzioni complementari a quelle residenziali.</p> <p>1.2. Le variazioni di destinazione d'uso non debbono comportare alterazioni dei caratteri tipologici degli immobili.</p> <p>1.3. I laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.</p> <p>2. Gli interventi nella zona A sono in ogni caso soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni: - è obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali originari storicamente consolidati; - l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non deve essere causa di alterazioni del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti che si affacciano su spazi pubblici; negli spazi aperti è ammessa solo la sistemazione superficiale mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie o movimenti di terra non profondi; le pavimentazioni potranno essere effettuate con inerti sciolti; per percorsi, sentieri, vialetti o marciapiedi, si potrà ricorrere a materiali locali di pavimentazione quali pietra, tufo o laterizio; - non è ammesso praticare scavi nella roccia o nel sottosuolo allo scopo di ricavare ambienti di qualsivoglia uso; è ammesso invece il recupero di ambienti esistenti mediante la sola asportazione di materiale di riporto, purché tale operazione non faccia mancare il sostegno alle strutture portanti dell'edificio o del suolo soprastante e previa relazione geologica accompagnata da grafici.</p> <p>3. Sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1., punti 1,2,3,4,5 e 9</p>

	<p>dell'art. 5. Sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1, punti 6 e 7 dell'art. 5, limitatamente a volumi fatiscenti privi di valore storico, artistico, ambientale e tipologico . 6. Nelle zone "A", l'adeguamento igienico tecnologico di cui all'art. 38 delle Nta.S, non può comportare sopraelevazioni né addizioni che modifichino il profilo dell'edificio. Le eventuali addizioni, dovranno inserirsi organicamente all'interno del contesto urbano, il P.A. stabilirà i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto. Art. 7 Articolazione delle zone A 1. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone: Zona A1 Sono comprese le UMI, Unità Minime di Intervento caratterizzate in prevalenza da edilizia esistente al 1863 quale risultava dal catasto gregoriano e così come riportata sulla Tav.7. Centro Storico del PRG.S, ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile in perizia è parte di un fabbricato di epoca vetusta e non di particolare pregio architettonico, sito nel limite del centro storico della città. Il fabbricato in muratura portante di tufo è posto in aderenza sui lati corti con altri fabbricati, è di tre piani fuori terra, il piano terra è occupato da un locale commerciale mentre i due piani soprastanti sono a destinazione residenziale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima prospetta sulla piazza Angelo da Orvieto e dal lato opposto sulle corti dei fabbricati limitrofi, è sita al primo piano ed è accessibile tramite un vano scala comune interno al fabbricato. Il prospetto principale è rifinito ad intonaco. All'interno l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere un bagno un w.c. ( quest'ultimo di altezza 2,55 m, una veranda addossata alla parete esterna del fabbricato e chiusa su due lati da infisso in ferro e vetro e da un terrazzo accessibile solo dalla veranda.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRLVTI57B09C315N - Residenza: Via dell'Alloro, 7 Orvieto - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 18-05-1986  
Ulteriori Informazioni sul debitore: Bene personale acquisito per successione.

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/4 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PRSRGA34S51G148R - Residenza: Piazza Angelo da Orvieto, 8 Orvieto - Stato Civile: vedova

Superficie complessiva di circa mq **110.6**

è posto al piano primo, ha un'altezza interna di circa 3,00 m

Il fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3, l'immobile di cui in perizia è posto al primo piano.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato di cui è parte l'immobile in perizia, esternamente si presenta in discrete condizioni generali.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: <b>tufo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> ,condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> rivestimento: <b>intonaco</b> (solo sulla facciata principale , le altre sono lasciate al grezzo)
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica, piastrelle in graniglia</b> ( soggiorno e camera principale ) e <b>moquette.</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> ubicazione: <b>w.c.</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Impianti:	
Citofonico	assente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>da verificare</b>
Termico	È presente una vecchia caldaia a gasolio ormai dismessa. diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>non a norma</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	97,50	1,00	97,50
Veranda	sup reale lorda	7,40	0,50	3,70
Terrazzo	sup reale lorda	5,70	0,30	1,71
<b>110,60</b>				<b>102,91</b>

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare compravenduti nello stesso periodo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale, dei vani principali, accessori e pertinenze, poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo dipendente dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili. I dati utilizzati per la

comparazione sono stati i seguenti: -Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 2° trimestre 2014. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni siti in centro storico da ristrutturare, vanno da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.500,00 al mq di superficie lorda commerciale. -Banca dati dell'Agazia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2013. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni civili siti in zona centro storico, per uno stato conservativo NORMALE vanno da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.000,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni di ulteriori immobili posti sul mercato e compravenduti nella stessa zona, il perito anche in considerazione del fatto di dover tenere conto del necessario adeguamento dell'impianto di riscaldamento, ritiene di dover applicare il valore unitario di € 1.350,00 al mq di superficie lorda commerciale.

#### 16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Sono state consultate anche agenzie immobiliari operanti sul territorio., Borsino immobiliare della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Terni.

#### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	102,91	110,60	138.928,50	138.928,50
				<b>138.928,50</b>	<b>138.928,50</b>

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 20.839,28

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **118.089,23**

**Allegati**

Copia atti di provenienza; estratti di mappa; planimetrie catastali; visure catastali; documentazione fotografica; verbali di sopralluogo.

Data generazione:  
14-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Sgro'**



Da sud



Lato sud ovest



Garage



Cucina



Soggiorno



Soggiorno



Camera



Particolare camera



Bagno



Porta camera



Camera angolo nord ovest



w.c.



Corridoio e ingresso





Ingresso al vano scala condominiale



Terrazza lato nord ovest



Cantina



garage



Prospetto sulla piazza



Lato sud ovest



Disimpegno



Soggiorno



Soggiorno



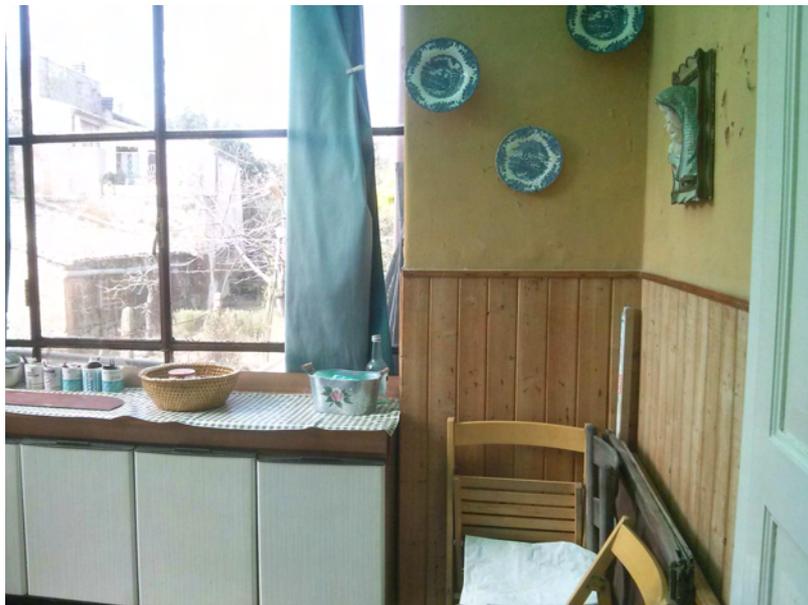
Camera



Camera



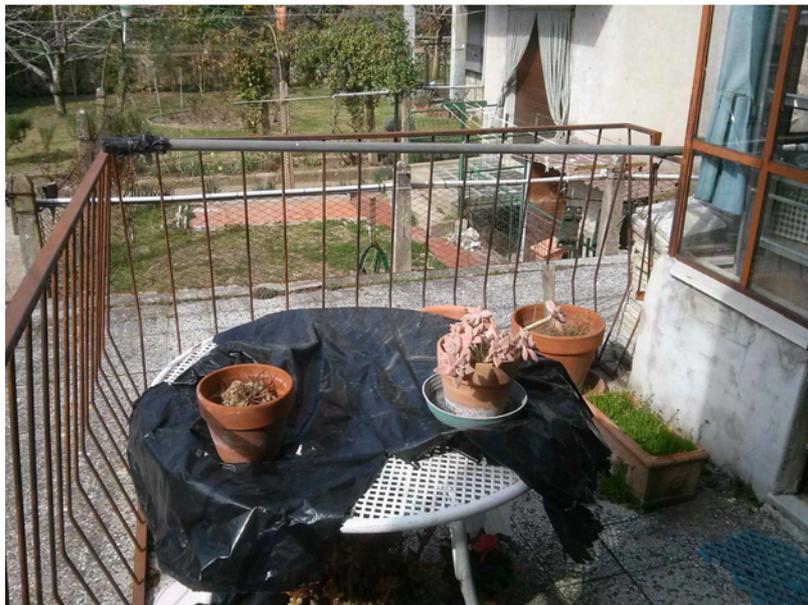
Cucina



Veranda



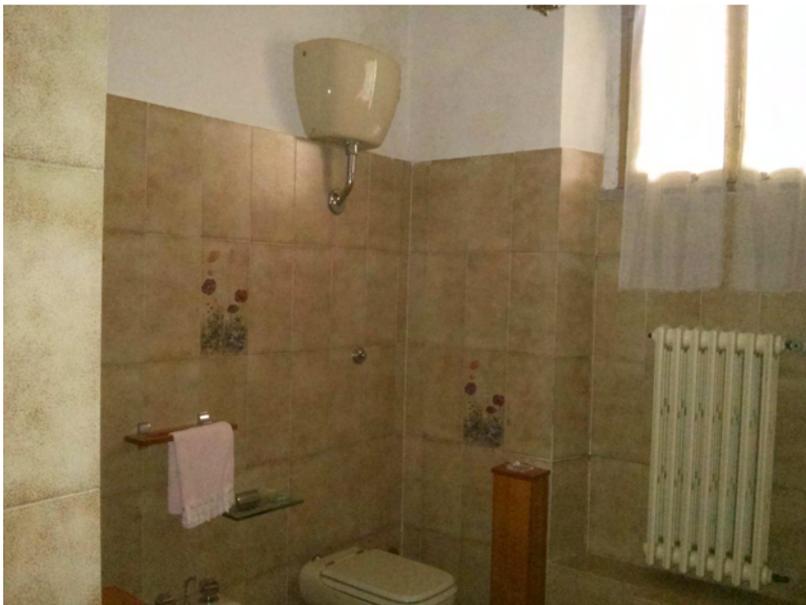
Veranda (esterno)



Terrazzo



W.C.



Bagno



Bagno



Ingresso



Particolare pavimento disimpegno-soggiorno



Infisso camera

- Situazione al 11/02/2015 - Comune di ORVIETO(G148) - < Foglio: 128 Particella: 169 - Subalterno 1 >  
 NTE piano: 1;

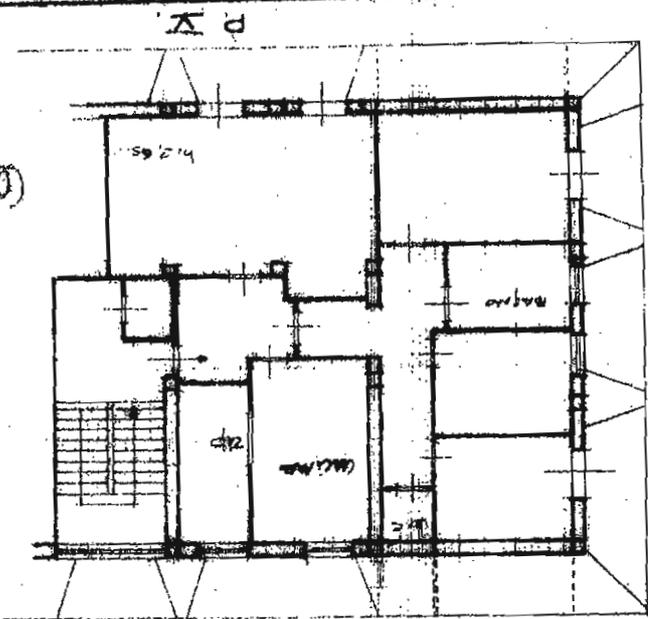
ISTITUTO POSIZIONE DELLO SPAZIO

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

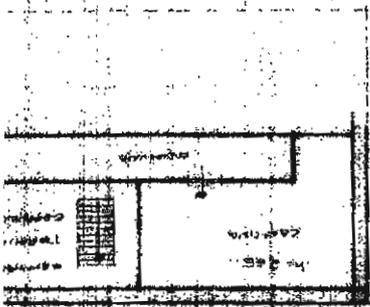
DATA PROT. No

*8/12/15*

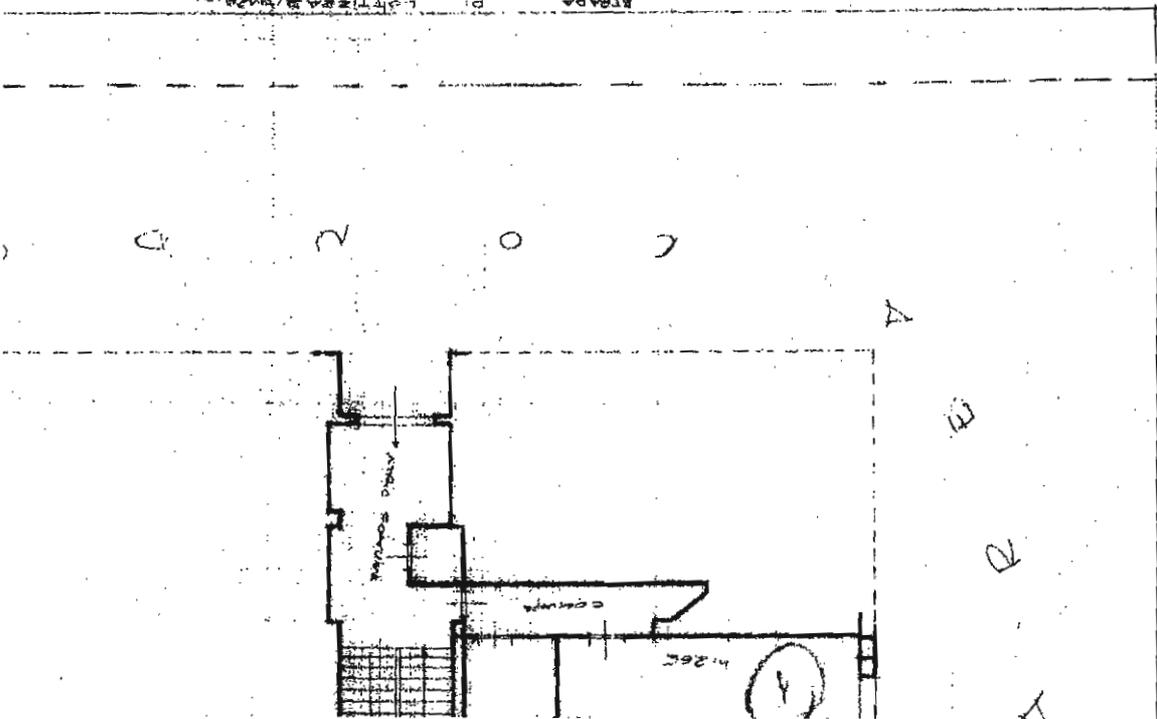
Forma: DATA DATA PROVA Faccina a Prov Completata



0281062



STRADA DI CANTIERE/STAZA





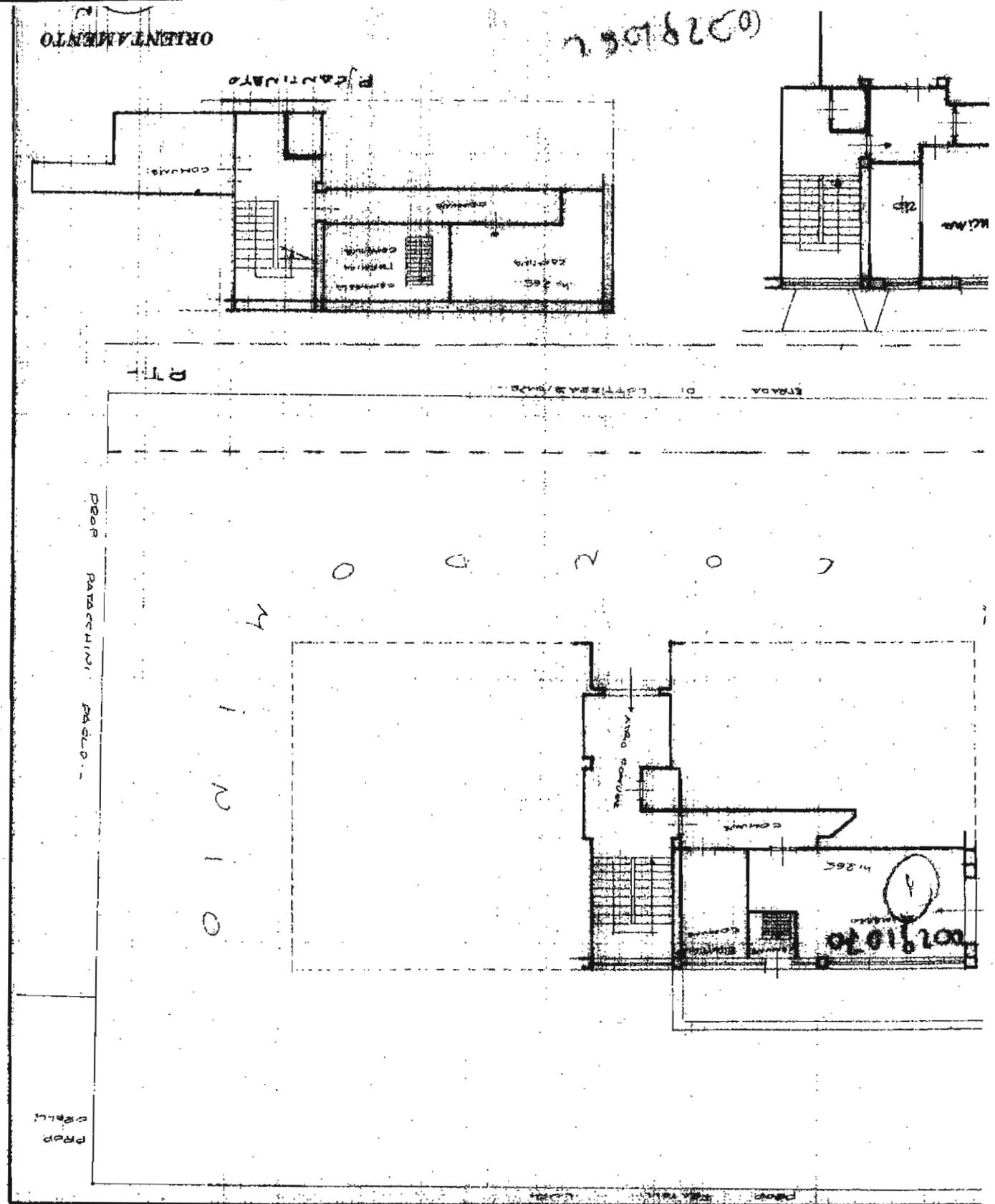
# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI O CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1986, N. 30)

situato nel Comune di **OPVITO** Via Cicoria Poggera n. 232L

è nato a Opvito il 3-8-1987 e Pizzardi Sergio nato a Opvito il 4-6-1939

è presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **TEANI** Schema D n. 0886042



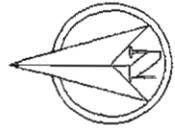
ORIENTAMENTO

02281052

P.T.1

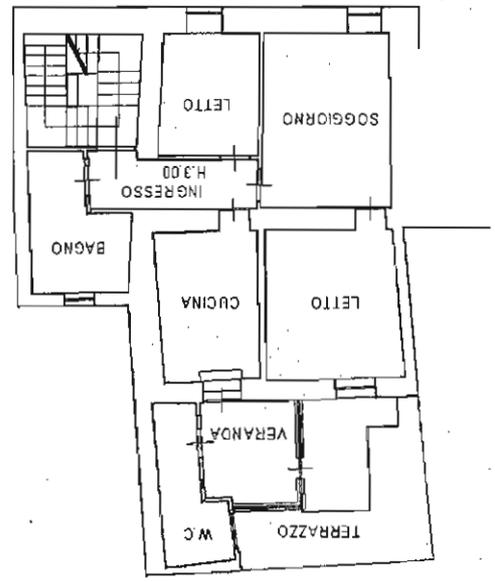
P. CANTINATO

PROP. ESATTORE



PIANO PRIMO

PIAZZA ANGELO DA ORVIETO



Scheda n. 1 Scala 1:200

**AGENZIA DEL TERRITORIO  
 CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0097955 del 18/12/2003 Planimetria di u.i.n. in Comune di Orvieto Piazza Angelo da Orvieto dtv. 8	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 182 Particella: 124 Subalterno: 5	Completata da: Ferrara Marino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 373