
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CICOLOGNO MOBILI SNC**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **37/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/09/2016**

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

Custode Giudiziario: **Alessandra Guerrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Arch. Paola Achilli
Codice fiscale: CHLPLA63H65G1480
Studio in: Via Angelo da Orvieto 36 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-344114
Email: achilli.pa@gmail.com
Pec: achilli.paola@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **011/01/01** foglio 125, particella 1020, subalterno 2, indirizzo Largo Tevere, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 8, consistenza 12,5 vani, superficie Totale:303 mq, rendita € 1.387,98 €

2 Stato di possesso

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: Crediumbria banca di credito cooperativo s.c., CICOLOGNO MOBILI SNC

5. Comproprietari

Beni: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Corpo: Fabbricato



8. Prezzo

Bene: Via Tevere - Sferracavallo - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: Lotto 01

Prezzo da libero: € 0,00



Beni in Orvieto (Terni)
Frazione Sferracavallo
Via Tevere

Lotto: Lotto 01

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 (Allegato 01 - Allegato 02):

Identificativo corpo: Fabbricato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Sferracavallo, Largo Tevere

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Largo Tevere n.28/29

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 125, particella 1020, subalterno 2, indirizzo Largo Tevere, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 8, consistenza 12,5 vani, superficie Totale: 303 mq, rendita € 1.387,98 €

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto in zona residenziale Località Sferracavallo del Comune di Orvieto

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: centro storico Orvieto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: centro storico Orvieto.

Attrazioni storiche: centro storico Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, collegamenti con il centro storico e con la stazione di Orvieto

Servizi offerti dalla zona: La zona offre tutti i tipi di servizi: scuole, farmacia, negozi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 03):

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 attiva; A favore di Credumbria banca di credito cooperativo s.c. contro *OMISSIS*. Importo ipoteca: € 500.000,00 €; Importo capitale: € 250.000,00 €; Registrato a Orvieto - Atto notarile pubblico in data 07/06/2012 ai nn. 22777/14493

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CICOGNOLO MOBILI SNC contro *OMISSIS*; Derivante da: decreto ingiuntivo n.42/2013 emesso il 04/02/2013 da Tribunale di Orvieto;

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non accessibile allo stato attuale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Allegato 04) :

Titolare/Proprietario: Pizzardi Sergio dal 05/01/1983 al 05/03/1999. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Franco Campionin in data 01/03/1996 ai nn. 5147 - trascritto a in data 05/03/1996 ai nn. 1565.

Titolare/Proprietario: IMMOBIL GREEN S.R.L con sede in Roma dal 06/05/1999 al 09/08/2011. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandro Pongelli in data 06/05/1999 ai nn. 40538.

Titolare/Proprietario: *OMISSIS* dal 20/10/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Notaio Clericò Filippo in data 20/10/2011 ai nn. 11804 - trascritto a in data 11/11/2011 ai nn. 9104.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pdc n.258 del 26/08/2010

Intestazione: Immobil Green amm. Casasole Sergio

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato bifamiliare in loc. Sferracavallo, lotto "La Preferita" - lotto n.13

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Emissione luglio 2013; Adottato con delibera di c.c. n.11 del 15/04/2013
Zona omogenea:	Zona C di ampliamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

L'immobile fa parte di un edificio realizzato recentemente, suddiviso in seguito in due appartamenti. L'unità immobiliare in oggetto viene individuato al N.C.E.U. foglio 125, part.1020, sub.2.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli. Il piano seminterrato è composto dal garage con rampa di accesso esterna, locale lavanderia, locale sgombero e magazzino; da un porticato esterno si accede al piano terra che è composto da una cucina, un soggiorno, due camere, due bagni e uno studio; una scala interna permette il collegamento con il primo piano composto da una camera, uno studio, un bagno e una terrazza.

L'immobile è inoltre circondato da un giardino e una corte pavimentata in pietra.

Le strutture verticali sono realizzate con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, le tamponature in blocchi laterizi e i solai in latero-cemento. Le coperture sono realizzate con solaio in latero-cemento a due falde, con manto di copertura in coppi e sottocoppi, sporto di gronda in piastrelle laterizie, relativi canali di gronda e discendenti in rame. I paramenti esterni e quelli interni sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne e la porta di ingresso sono in legno, l'oscuramento è ottenuto con persiane in legno. Gli impianti tecnici sono in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Largo Tevere n.28/29

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza interna di circa: 2.75 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, di recente costruzione, è in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone



Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Effettuata con planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie complessiva dell'unità immobiliare	sup reale netta	266,86	1,00	266,86
		266,86		266,86



	Superficie Utile S.U. mq.	Coefficiente correttivo C.C.	Superficie Complessiva S.C. mq.
Piano Seminterrato			
Garage	78,60	0,5	39,30
Lavanderia	7,15	0,5	3,58
Disimpegno	6,85	0,5	3,43
Locale sgombero	53,95	0,5	26,98
Magazzino	50,65	0,5	25,33
Bagno	4,70	0,5	2,35
			-
Piano Terra			
Cucina	10,20	1	10,20
Soggiorno	21,65	1	21,65
Disimpegno	7,45	1	7,45
Camera 1	11,60	1	11,60
Studio	14,75	1	14,75
Disimpegno	5,70	1	5,70
Bagno	5,30	1	5,30
Camera 2	13,60	1	13,60
Cabina armadio	6,10	1	6,10
Bagno	7,10	1	7,10
Portici	53,20	0,3	15,96
Piano Primo			
Camera 3	16,30	1	16,30
Studio	12,00	1	12,00
Bagno 2	5,25	1	5,25
Disimpegno	3,80	1	3,80
Balconi	15,70	0,25	3,93
Terrazzo	20,90	0,25	5,23
TOTALE			266,86

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2- anno 2015

Zona: Sferracavallo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, assumendo come parametro tecnico il valore di mercato al metro quadrato di superficie, tenendo presente le valutazioni di stima adottate al riguardo di unità simili siti nel Comune di Orvieto, nonché facendo riferimento alle banche dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato al 2° semestre del 2015.

Si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, introducendo gli opportuni correttivi per tenere in debita considerazione le caratteristiche del sito, lo stato di conservazione e il contratto d'affitto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ;
 Uffici del registro di Terni ;
 Ufficio tecnico di Terni;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie complessiva dell'unità immobiliare	266,86	€ 1.900,00	€ 507.034,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 507.034,00
Valore corpo			€ 507.034,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 507.034,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 507.034,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Abitazione di tipo civile [A2]	266,86	€ 507.034,00	€ 507.034,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: a carico della procedura

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita: € 507.000,00

Data generazione:
25-07-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Paola Achilli



Visure catastali

- **Visura per immobile**
- **Estratto di mappa**
- **Planimetria catastale**



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2016

Data: 12/07/2016 - Ora: 19.27.33 **Fine**

Visura n.: T341289 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORVIETO (Codice: G148)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 125 Particella: 1020 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		125	1020	2			A/2	8	12,5 vani	Totale: 303 m ² Totale escluse aree scoperte** : 303 m ²	Euro 1.387,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA TEVERE piano: S1-T-1;												
effettuata con prot. n. TR0038521/2013 del 21/05/13												
Notifica												
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
Partita Mod.58 -												

INTESTATO

N.	io nato a ()		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Mussis	il		F# Mussis	(1) Proprietà per 1/1

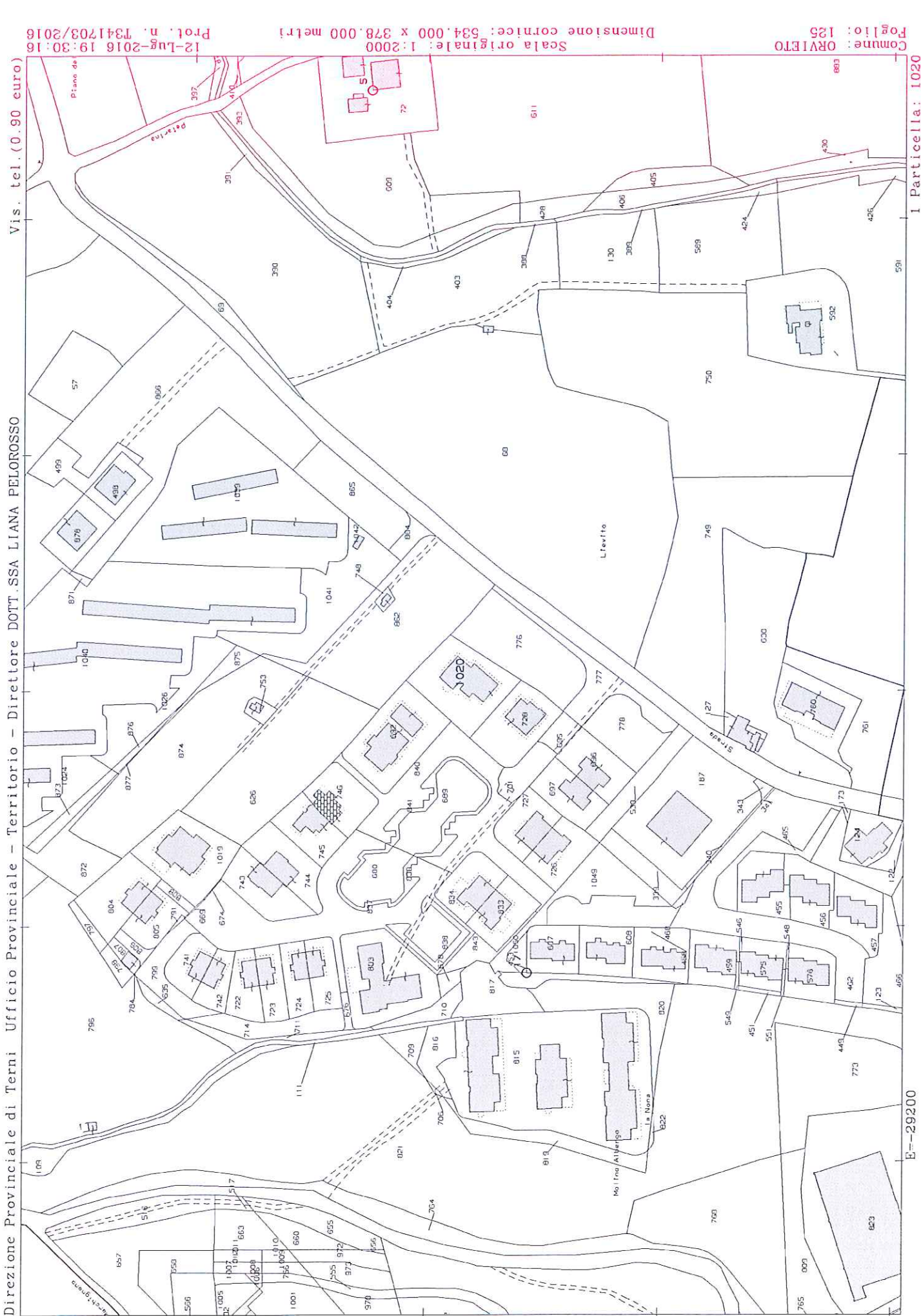
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



1 Particella: 1020

E=-29200

N=89300

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0077445 del 25/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Largo Tevere

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 125

Particella: 1020

Subalterno: 2

Compilata da:
Baciarello Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

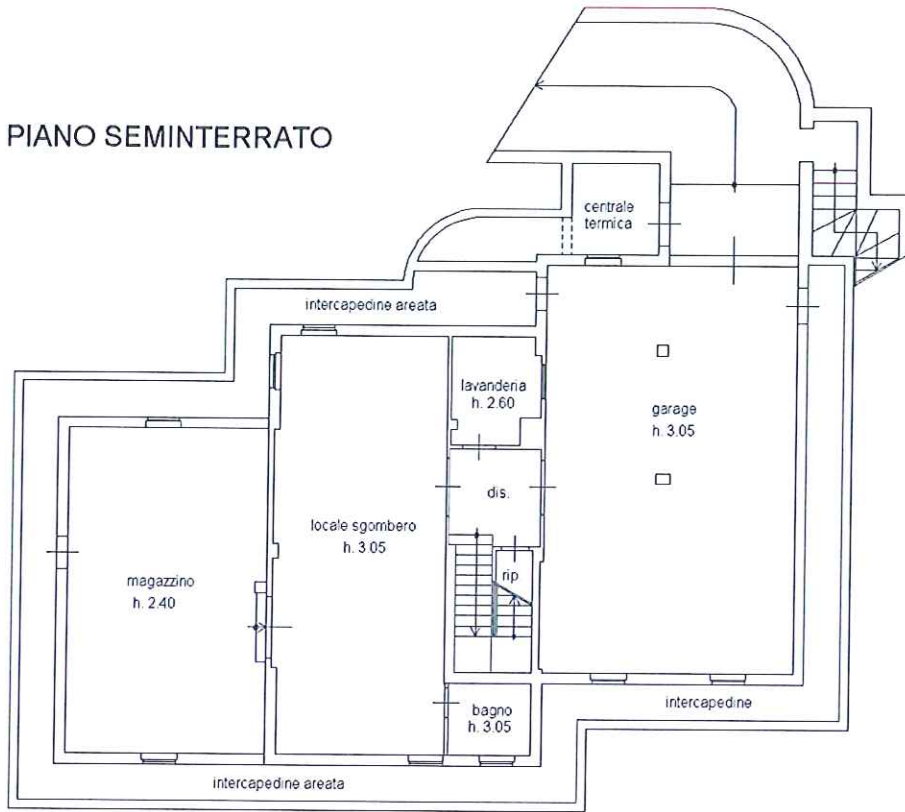
Prov. Terni

N. 1033

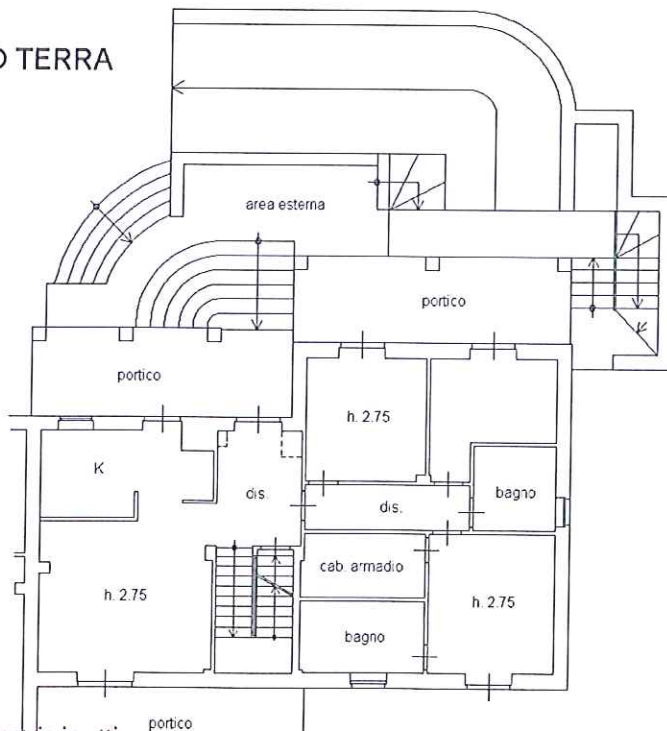
Scheda n. 1

Scala 1:200

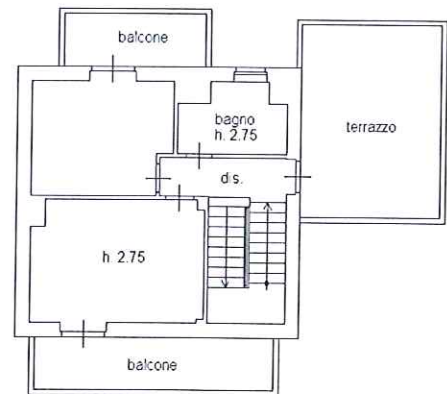
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 125 - Particella: 1020 - Subalterno: 2 >
VIA TEVERE piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Allegato 01

Documentazione catastale

- **Ortofoto**
- **Estratto di mappa**
- **Consistenza fabbricato**
- **Documentazione fotografica**

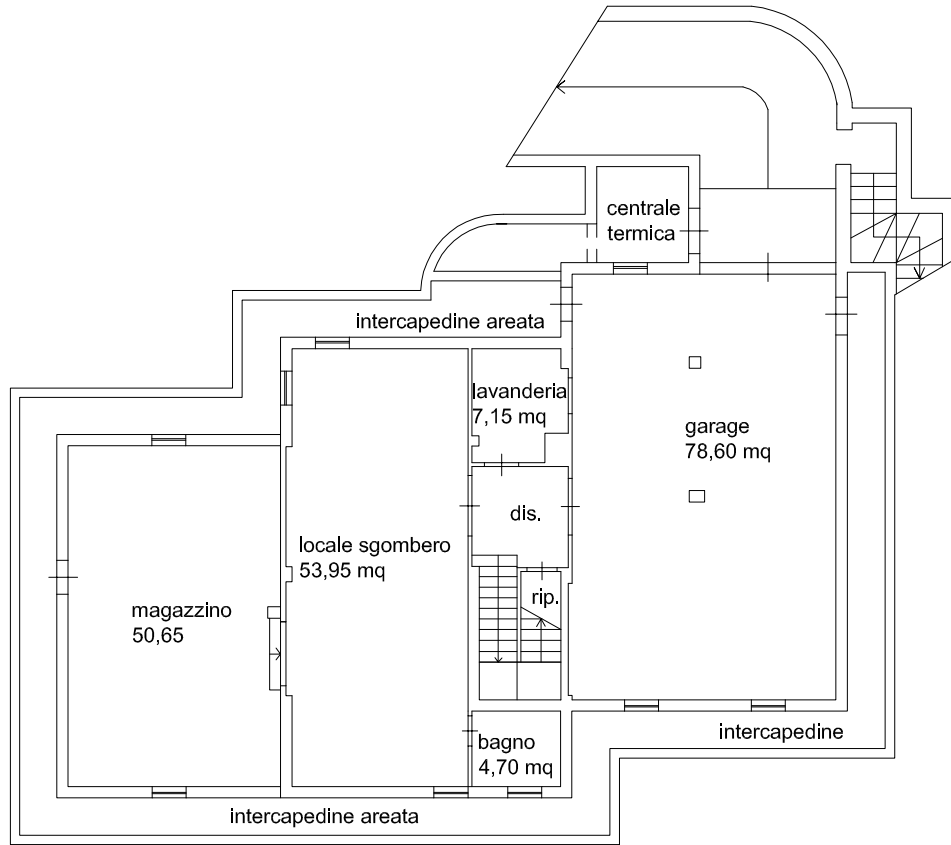


Ortofoto scala 1:1000

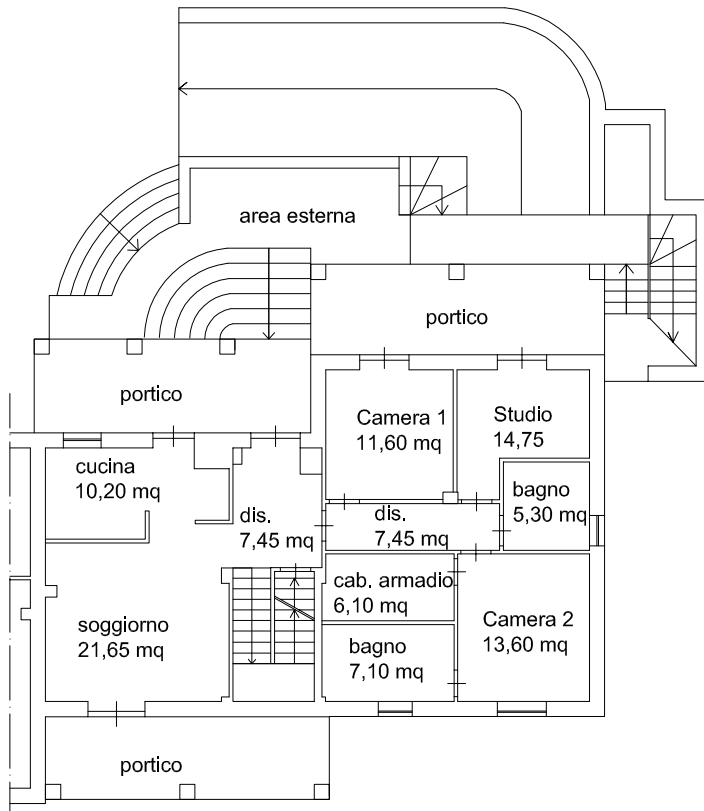


Foglio 125, part. 1020, sub.2 scala 1:1000

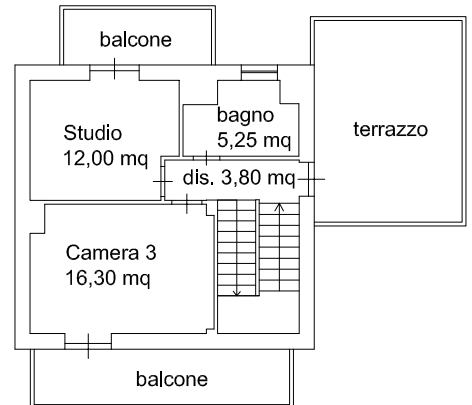
CONSISTENZA FABBRICATO



PIANO SEMINTERRATO
scala 1:200



PIANO TERRA
scala 1:200



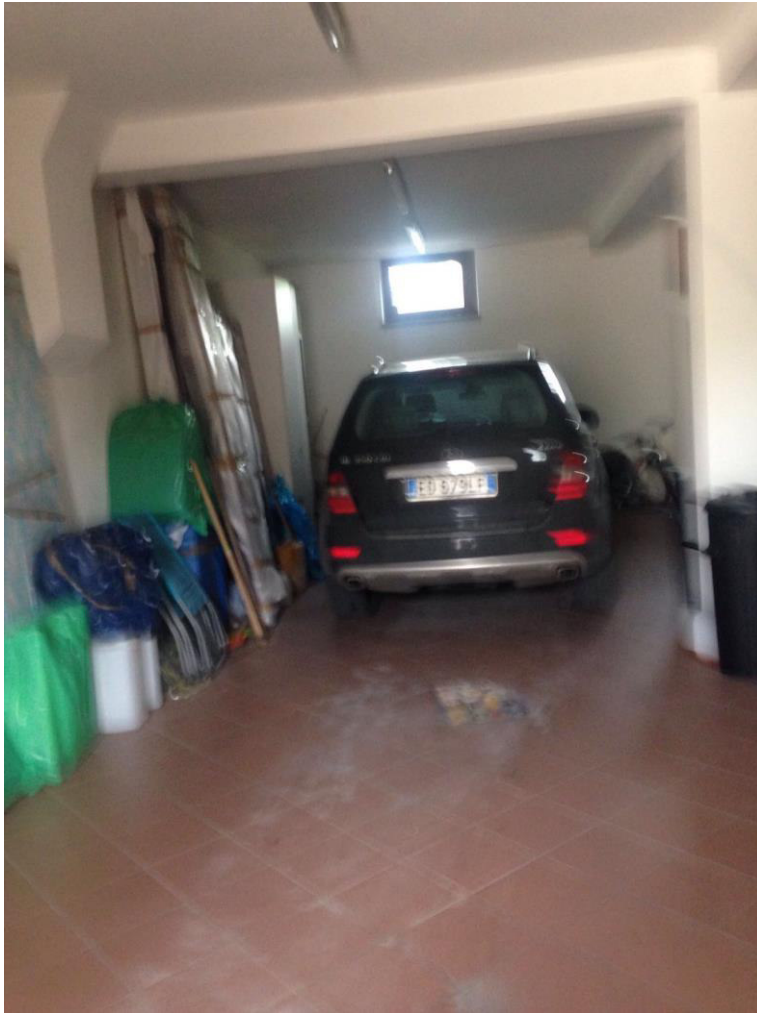
PIANO PRIMO
scala 1:200



Esterno



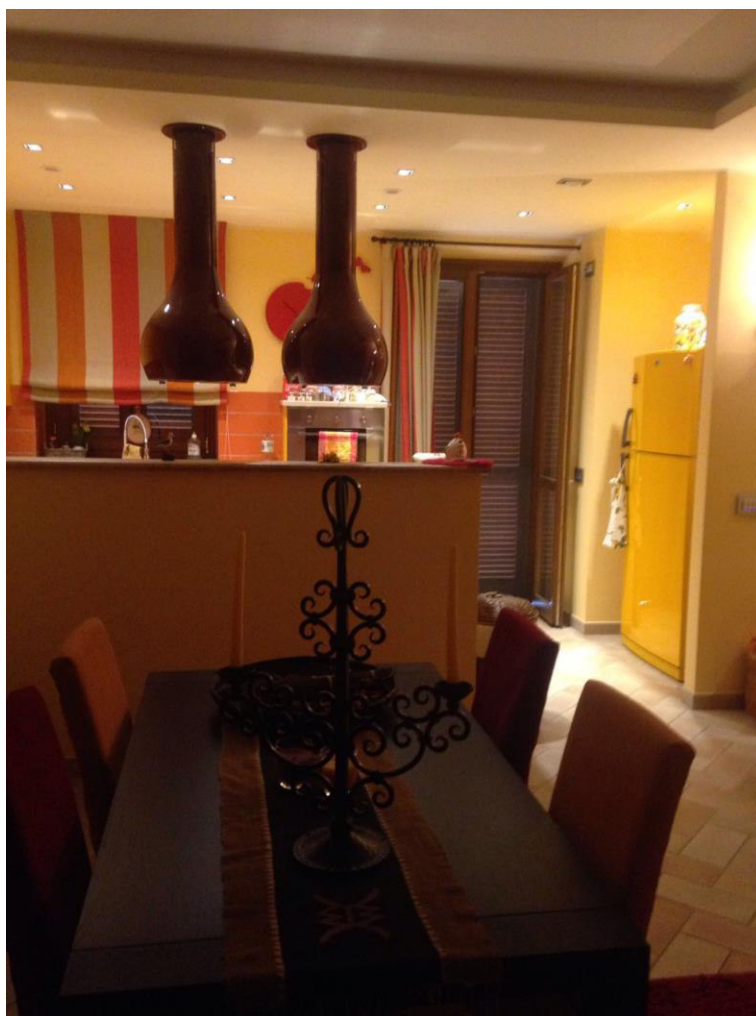
Esterno



Piano seminterrato
Garage



Piano seminterrato
Locale sgombero



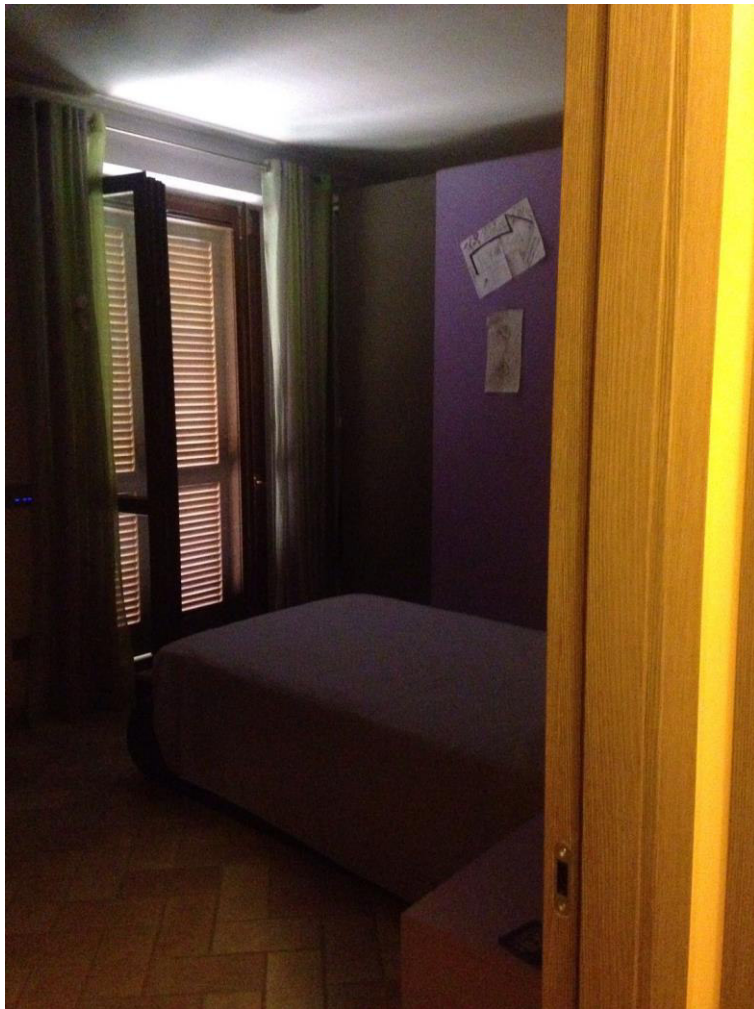
Piano terra
Cucina/soggiorno



Piano terra
Bagno



Piano terra
Camera



Piano primo
Camera



Piano primo
Bagno