

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE


promossa da: **BUSINESS PARTNER ITALIA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **260/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Patrizia Roncella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 APPARTAMENTO
,
002 TERRENO AGRICOLO IN
LOC. BOTTO

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Pistella
Codice fiscale: PSTMRZ52E10C744I
Studio in: Via Monte Terminillo 3 - 05018 Orvieto
Email: maurizio.pistella@archiworldpec.it
Pec: maurizio.pistella@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: [REDACTED] - Centro Storico - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Corpo: A APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] ra - nata a Cagliari - [REDACTED], foglio 181, particella 475, subalterno 11, indirizzo [REDACTED], piano T - 2 - 3, comune ORVIETO, categoria A/2, classe 8, consistenza 14,5 vani, superficie 434, rendita € 1610,05

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], nata a CAGLIARI il [REDACTED]
[REDACTED], nato a Macomer il [REDACTED] sezione censuaria
ORVIETO foglio 243, particella 69, qualità BOSCO MISTO, classe 1, superficie catastale
01.01.00, reddito dominicale: € 15,65, reddito agrario: € 3,13,

2. Stato di possesso

Bene: [REDACTED] - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Corpo: A APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: [REDACTED] - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: [REDACTED] - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A APPARTAMENTO IN VIA MAGALOTTI 7

Creditori Iscritti: BUSINESS PARTNER ITALIA SPA, BANCA DELLE MARCHE s.p.a.

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Creditori Iscritti: BUSINESS PARTNER ITALIA SPA, BANCA DELLE MARCHE s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: [REDACTED] - Centro Storico - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A [REDACTED]

Comproprietari:

Beni: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Comproprietari: ACCA ELVIRA

6. Misure Penali

Beni: [REDACTED] - Centro Storico - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: [REDACTED]

Corpo: A [REDACTED]

Misure Penali: NO

Beni: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: [REDACTED] - Centro Storico - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni:

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Corpo: A TERRENO AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: [REDACTED] - Centro Storico - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 [REDACTED]

Prezzo da libero: € 916.400,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: - LOC BOTTO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

Prezzo da libero: € 25.050,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Centro Storico**
Via Magalotti 7

Lotto: 001 APPARTAMENTO IN [REDACTED]

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 APPARTAMENTO IN VIA [REDACTED]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Centro Storico, [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Proprietà: [REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: L'immobile censito al foglio 181 particella 475 sub 11, risulta di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a Cagliari il [REDACTED], a seguito di cessione di diritti a titolo gratuito, da [REDACTED], atto Notaio Biavati Paolo del 09/11/2009 rep. 323092/41295 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Terni il 11/11/2009 al n. 14002 del registro generale e al n. 8720 del registro particolare. L'immobile viene trasferito alla Sig. [REDACTED] a seguito dell'omologazione del Tribunale di Orvieto in data 23/07/2009 del verbale di separazione consensuale dei coniugi [REDACTED], che stabiliva che il Sig. [REDACTED] trasferiva senza corrispettivo alla [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - nata a Cagliari - [REDACTED], foglio [REDACTED], particella 475, subalterno 11, indirizzo [REDACTED], piano T - 2 - 3, comune ORVIETO, categoria A/2, classe 8, consistenza 14,5 vani, superficie 434, rendita € 1610,05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura di vani porta
Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta delle irregolarità planimetriche dovute alla chiusura di due vani porta.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: La chiusura dei due vani porta ha fatto sì di creare due unità immobiliari che rendono autonoma la mansarda dove è stato realizzato un appartamento autonomo, dall'appartamento del piano secondo.

Note: Aggiornamento di planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento sito nel Centro Storico di Orvieto, in via [REDACTED], posto al secondo piano del palazzo con relativa mansarda posta nel sottotetto. L'appartamento è composto da ampio ingresso, cucina e dispensa, cinque camere, due bagni, ampio soggiorno e disimpegni. Con un ingresso indipendente dall'appartamento si accede ai locali mansarda, dove si trova un ampio soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e locali soffitta. Tutti gli impianti della mansarda sono collegati agli impianti dell'appartamento sottostante. L'appartamento fa parte di un condominio con otto unità abitative e sei attività commerciali.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Bolsena - Todi - Bagnoregio .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Rocca Ripesena - Lago di Bolsena - Civita di Bagnoregio - Todi.

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto - Todi.

Principali collegamenti pubblici: scale mobili a mt 200 , Autobus servizio urbano mt. 50

Servizi offerti dalla zona: parcheggi coperti Foro Boario (buono), direzionale (buona), scuole (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento del piano secondo è occupato dalla Sig.ra [REDACTED], mentre l'appartamento della mansarda è occupato dal figlio [REDACTED]

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:

- Pignoramento a favore di BUSINESS PARTNER ITALIA SPA, ACCA ELVIRA contro i- scritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 01/12/2015 ai nn. 10576/7804;

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 giudiziale attiva; A favore di BUSINESS PARTNER ITALIA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 750000,00 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE
DI PERUGIA in data 16/10/2009 ai nn. 12745/2454

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA DELLE MARCHE s.p.a [REDACTED]
contro ; Importo ipoteca: € 2500000,00 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PESARO in
data 10/11/2010 ai nn. 10576/7804

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.060,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 274,00 €.

Millesimi di proprietà: 244,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presunta F

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione diritti a titolo gratuito a rogito di NOTAIO BIAVATI PAOLO in data 09/11/2009 ai nn. 323092 - trascritto a TERNI in data 11/11/2009 ai nn. 14002/8720.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE INTERNE IN UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDI

Presentazione in data 08/05/1999 al n. di prot. 328

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI SOFFITTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/2004 al n. di prot. 37666

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: €

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state tamponate alcune aperture interne all'abitazione del secondo piano, rispetto all'ultimo atto abilitativo DIA 1999

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: La chiusura dei due vani porta ha fatto sì di realizzare due unità abitative separate una al secondo piano e l'altra in mansarda.

CILA in SANATORIA: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A - CENTRO STORICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura portante in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: oltre che il parquet sono presenti pavimenti in cotto in buone condizioni, e pavimenti ceramici anch'essi in buone condizioni
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: rivestimento monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: da collaudare

Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: misto a vista e sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO 2 E MANSARDA	sup lorda di pavimento	439,00	1,00	439,00
		439,00		439,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa per beni simili delle stesse zone, Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari

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: TIRSENA
IMMOBILIARE - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600,00
Euro al mq. Minimo
2300,00 Euro al mq. Massimo.**8.3 Valutazione corpi:****A APPARTAMENTO IN VIA [REDACTED]. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PI- ANO 2 E MANSARDA	439,00	€ 2.100,00	€ 921.900,00
Valore corpo			€ 921.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 921.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 921.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMEN- TO IN VIA [REDACTED] [REDACTED]	Abitazione di tipo civile [A2]	439,00	€ 921.900,00	€ 921.900,00

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:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
CILA Comune di Orvieto	€ 0,00
Aggiornamento catastale	€ 500,00
APE	€ 400,00
Certificazione di Conformità Impianti	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 917.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 917.200,00

Beni in Orvieto (Terni)
Località/Frazione **LOC BOTTO**

Lotto: 002 TERRENO AGRICOLO IN LOC. BOTTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A TERRENO AGRICOLO.

agricolo sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: LOC. BOTTO, STRADA COMUNALE DEL BOTTO

Note: Per una migliore individuazione il terreno ha le seguenti coordinate LAT. 42,68689 LONG. 12,14972

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████, nata a ██████████ 1B354X

██████████, sezione censuaria

ORVIETO, foglio 243, particella 69, qualità BOSCO MISTO, classe 1, superficie catastale

01.01.00, reddito dominicale: € 15,65, reddito agrario: € 3,13

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La visura Catastale, l'uso del suolo, per il terreno in oggetto è indicato BOSCO MISTO, mentre è coltivato per il 50% a vigneto e per il restante 50% ad Uliveto.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DELL'USO DEL SUOLO

Descrizione delle opere da sanare: VARIAZIONE CATASTALE DELL'USO DEL SUOLO

VARIAZIONE COLTURALE: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo in Orvieto località il Botto di superficie di ha. 1.01.00 coltivato per il 50% ad uliveto ed il restante 50% a vigneto. Il terreno agricolo si trova in Loc. Botto frazione di Orvieto e dista circa 8 km. dal centro storico e raggiungibile in macchina in circa 12 minuti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: ORVIETO.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: CALANCHI DI BAGNOREGIO - CIVITA - BOLSENA.
Attrazioni storiche: ORVIETO.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Il terreno è coltivato, senza alcun contratto d'affitto, dalla Famiglia Panzetta residente in Orvieto Loc. Canale

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:

- Pignoramento a favore di BUSINESS PARTNER ITALIA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 01/12/2015 ai nn.
10576/7804;

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 giudiziale attiva; A favore di BUSINESS PARTNER ITALIA SPA contro , [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 750000,00 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA in
data 16/10/2009 ai nn. 12745/2454

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA DELLE MARCHE s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 2500000,00 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNA-
LE DI PESARO in data 10/11/2010 ai nn. 13420/2417

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - nata a CAGLIARI - [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
500/1000 [REDACTED] - 500/1000

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CARLO ANTONELLI in data 21/04/1976 ai nn. 12780 - trascritto a TERNI in data 10/05/1976 ai nn. 3100/2632.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq ad ha per il residenziale - 40 mq ad ha per gli annessi agricoli
Altezza massima ammessa:	6,50 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A TERRENO AGRICOLO**

Il terreno che ha una forma trapezoidale ha una giacitura in leggero declivio ed è coltivato come si evince dalla documentazione fotografica a vigneto e uliveto, su due lati è confinante con la strada Comunale del Botto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.100,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Colture arboree uliveto e vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE AD ULIVETO	sup reale netta	5.050,00	1,00	5.050,00
SUPERFICIE A VIGNETO	sup reale netta	5.050,00	1,00	5.050,00
		10.100,00		10.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa per beni simili nella stessa zona, Osservatorio mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Uliveto - 2,00 € al mq.

Vigneto - 3,00 € al mq.;

Altre fonti di informazione: Comparazioni con beni simili nella stessa zona.

8.3 Valutazione corpi:

A TERRENO AGRICOLO. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERFICIE AD ULIVETO	5.050,00	€ 2,00	€ 10.100,00
SUPERFICIE A VIGNETO	5.050,00	€ 3,00	€ 15.150,00
Valore corpo			€ 25.250,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 25.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A TERRENO AGRICOLO	agricolo	10.100,00	€ 25.250,00	€ 25.250,00

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:	€ 200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 25.050,00

Allegati

- Relazione fotografica
- Visure al catasto urbano, planimetrie catastali, estratto di mappa catastale
- Copia atti autorizzativi, certificazioni
- Relazione catastale per la vendita
- Relazione catastale per la vendita (formato privacy)
- Parcella CTU

Data generazione:
08-08-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Pistella

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**IMMOBILE IN ORVIETO VIA MAGALOTTI 7
APPARTAMENTO**



INGRESSO AL PALAZZO



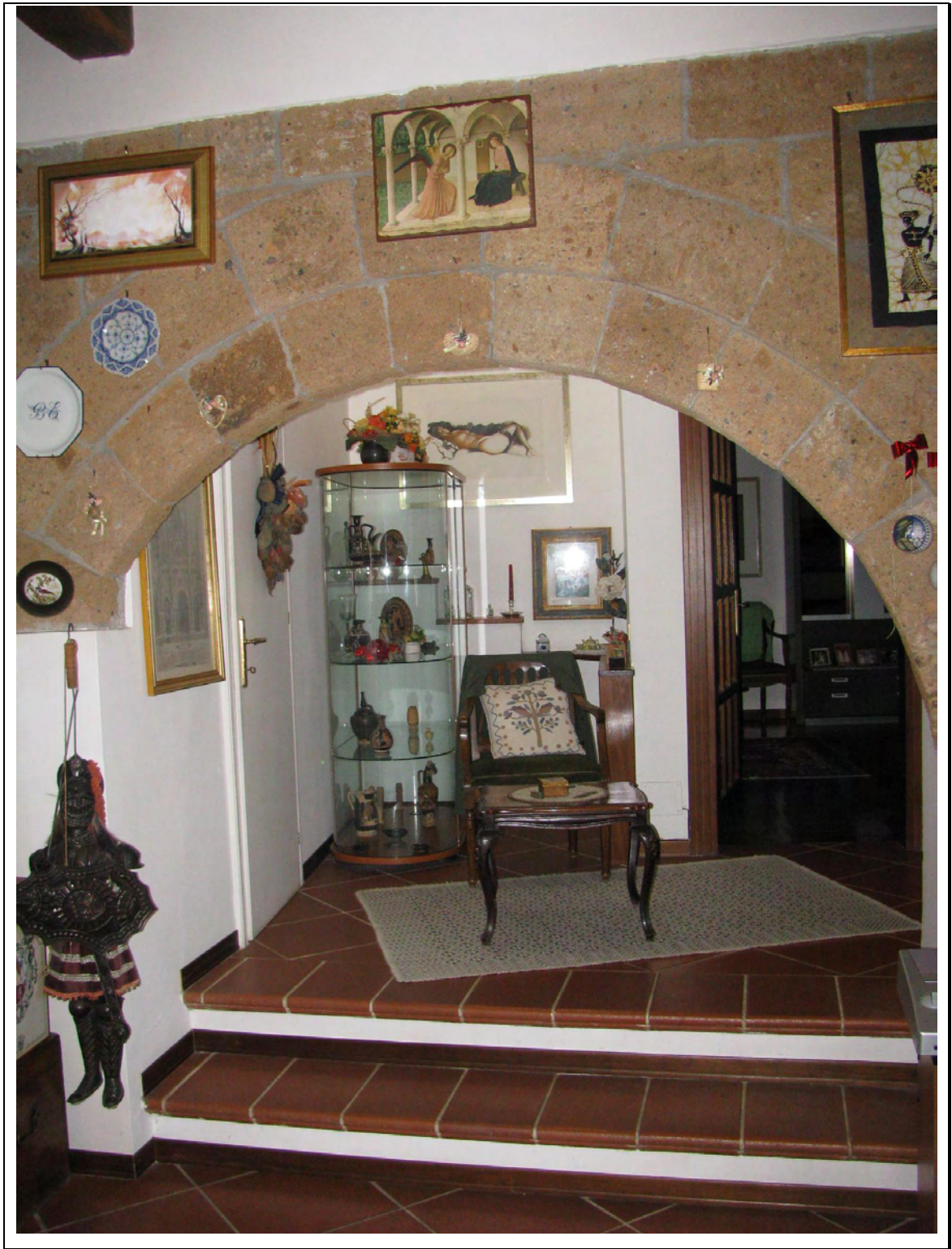
VANO SCALA CONDOMINIALE





APPARTAMENTO 2° PIANO







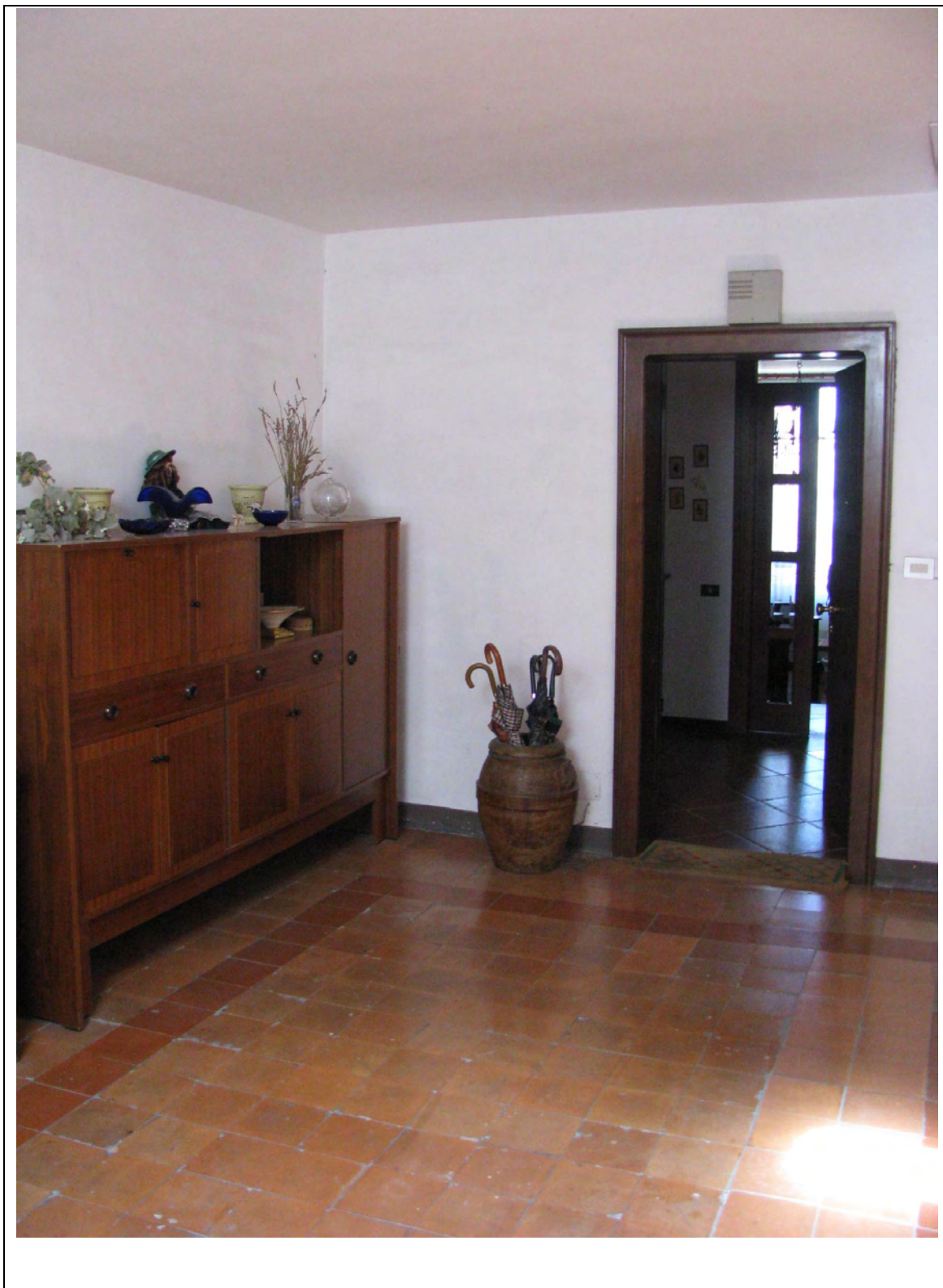
















MANSARDA 3° PIANO





