
Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Civile Abitazione**

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**
Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T
Partita IVA: 01361500554
Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni
Telefono: 0744-433866
Fax: 0744-1921439
Email: studiopalestra@libero.it
Pec: architettopalestra@pec.it

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Orvieto scalo**
via Monte Nibbio 13

Lotto: Civile Abitazione

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: Appartamento posto al piano secondo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione:
Orvieto Scalo, via Monte Nibbio 13**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Monte Nibbio 13 Orvieto (Terni)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 157, particella 104, subalterno 4, indirizzo via Monte Nibbio 13, piano 2, sezione censuaria Orvieto, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 284.05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti delle difformità, tra la planimetria catastale depositata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate e il sopralluogo, riguardanti la distribuzione interna dei vani, con l'eliminazione di un ingresso e di un vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del vano ingresso e del vano ripostiglio

Variazione Catastale: €700,00

Oneri Totali: € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Orvieto Scalo si sviluppa al di sotto della rupe dove sorge Orvieto centro, è caratterizzata da due strade principali: l'autostrada, con il relativo casello e la strada statale SS205. L'area in questione dispone di diversi servizi, che consentono una certa autosufficienza, di particolare rilievo la presenza della stazione della funicolare, che collega la frazione al centro città, e della stazione ferroviaria della linea "Firenze - Roma". Inoltre c'è la presenza di numerosi negozi di vario genere, dall'alimentare all'abbigliamento, tenendo sempre conto di due grandi strutture commerciali nelle vicinanze, poli di attrazione per la popolazione residente. L'abitato residenziale si compone principalmente di palazzine di 2/3 piani, senza particolari caratteristiche di pregio, che nel corso degli anni hanno subito interventi di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale (mista) 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 e commerciali (miste)

Attrazioni paesaggistiche: Colline orvietane.

Attrazioni storiche: Centro storico città di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: autobus , stazione ferroviaria , Stazione funicolare

Servizi offerti dalla zona: supermercato (ottima), centro commerciale (buona), benzinaio (buona), banche (buona), farmacia (buona), Poste (buona), Negozi di abbigliamento (buona), ristoranti e bar (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva a favore di ITALFODIARIO SPA contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca:
L. 178.750.000 - Importo capitale: L. 71.500.000
rogito Notaio Franco Campioni in data 26/10/2000 ai nn. 9269 iscritto/trascritto
a Agenzia delle Entrate di Terni in data 27/10/2000 ai nn. 10642 1875

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFODIARIO SPA contro
derivante da Pignoramento immobili
rogito dell'Ufficiale Giudiziario in data 12/06/2013 ai nn. 420 iscritto/trascritto a
Agenzia delle Entrate di Terni in data 26/07/2013 ai nn. 7917 5495

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 210

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 105

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Attualmente l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili, a causa della rampa di scale presente esternamente all'ingresso per superare il dislivello tra il piano strada e il piano terra del fabbricato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N.1 Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 445.34 kWh/m²anno

Note Indice di prestazione energetica: Edificio di classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **28/02/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Not. Franco Pongelli in data 03/02/1984 ai nn. 84472

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Progetto di corpo di fabbrica di unione fra i due fabbricati di proprietà Costantini e Valentini in Orvieto Scalo n° 51-49

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: unione fra due fabbricati

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1953 al n. di prot. 60/22

Intestazione: Concessione edilizia in sanatoria

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

Per lavori: realizzazione di un ampliamento in cui è stato ricavato un locale ad uso cucina ed un locale bagno ed una terrazza coperta

Rilascio in data 16/05/1996 al n. di prot. 1678

Intestazione: Denuncia dei lavori da eseguire all'interno del Fabbricato sito in Orvieto Scalo, via Monte Nibbio n.13

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: modifiche alle tramezzature, sostituzione di pavimenti e rivestimenti, rappezzi di intonaco, tinteggiatura ed adeguamento degli impianti tecnologici

Presentazione in data 20/01/1988 al n. di prot. 5

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura parziale del terrazzo con infissi in alluminio

Regolarizzabili mediante: Sanatoria - SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Il terrazzo è stato parzialmente chiuso con degli infissi in alluminio e vetro satinato, realizzando così un vano ripostiglio, la Sanatoria potrebbe essere possibile attraverso la realizzazione di una serra solare ai sensi del R.R. 2/2015 art.17 comma 3 lett. b).

SCIA sanatoria: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00

Note: L'importo è al netto delle sanzioni edilizie-urbanistiche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 residenziale sature
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento posto al piano secondo**

L'appartamento è sito al secondo piano di un fabbricato antecedente al 1967, è accessibile attraverso la scala interna e un vano ascensore. E' composto da un ingresso soggiorno, due camere da letto, una singola e l'altra matrimoniale, un bagno, una cucina ed un terrazzo coperto. Al piano seminterrato l'appartamento dispone di una cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Monte Nibbio 13 Orvieto (Terni)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80.37**

È posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente al 1942.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 ed ha un'altezza interna di circa 2,90 mt

L'edificio è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si trova in una condizione abitabile, le pavimentazioni in gres porcellanato, sono le medesime per tutti i vani, ad eccezione del bagno con un formato 20x20 cm color rosa. Nel terrazzo troviamo le mattonelle in graniglia di cemento originali del periodo in cui è stato edificato l'immobile. L'impianto termico è del tipo autonomo con la caldaia alimentata a gas metano, che si trova all'interno del bagno e i

terminali quali radiatori sono formati da elementi in ferro.

L'impianto elettrico nel corso del tempo ha subito delle modifiche a causa delle varie manutenzioni straordinarie, alcuni tratti risultano del tipo sfilabile. Gli infissi esterni, composti da finestra e persiana a doppio battente, sono in legno con vetro singolo. Gli infissi interni sono anch'essi in legno, in alcuni casi presentano inserti in vetro satinato. Le pareti intonacate al civile, risultano in buono stato di conservazione, solo in alcune zone dell'appartamento la tinteggiatura è in parte staccata dall'intonaco sottostante.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: pessime - Note: Da ristrutturare</p>
Scale	<p>tipologia: a tre rampe materiale: marmette di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Scala condominiale al cui interno è stato ricavato il vano ascensore</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e soletta gettata in opera condizioni: buone</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura condizioni: buone - Note: La struttura portante dell'edificio risulta essere in muratura portante</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato con inserti in vetro condizioni: sufficienti</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime - Note: tinteggiatura color tortora, da ristrutturare</p>

Pavim. Esterna	<p>materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse - Note: le mattonelle esterne sono di due tipologie diverse per finitura superiore, ma delle medesime dimensioni</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti - Note: La pavimentazione dell'appartamento è di un unico formato 33x33 cm con la medesima finitura con decoro grigio, fatta eccezione per il servizio igienico dove il formato è 20x20 cm ed una colorazione rosa, mentre il rivestimento delle pareti è 25x25 con finitura fantasia</p>
Plafoni	<p>materiale: Intonaco civile condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanicco condizioni: sufficienti - Note: è presente un sopralucente in vetro smerigliato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: Gres porcellanato condizioni: buone - Note: Finitura chiara con decorazione</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: parabola condizioni: buone</p>
Ascensore	<p>tipologia: a fune condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone</p>
Gas	<p>tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti</p>

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
 condizioni: **sufficienti**

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**
 diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	20,90	1,00	20,90
Cucina	sup reale netta	7,82	1,00	7,82
Bagno	sup reale netta	6,50	1,00	6,50
Letto 1	sup reale netta	11,55	1,00	11,55
Letto 2	sup reale netta	14,60	1,00	14,60
Terrazzo	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
		80,37		80,37

Accessori:

Appartamento posto al piano secondo.
1 Cantina

posto al piano sottostrada composto da n.1 locale - Sviluppa una superficie complessiva di 10,80 - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **5000**

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, che è lo scopo dell'incarico affidato, il sottoscritto adotta il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato per il compendio di tipo residenziale. Quanto sopra scaturisce tramite la formazione di una scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili analoghi, tenendo conto inoltre di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche proprie del bene in oggetto. Per la valutazione dell'immobile, oltre che delle considerazioni innanzi espresse, si è tenuto conto anche delle peculiari caratteristiche del bene con particolare riferimento all'esposizione, all'ubicazione e a quant'altro possa obbiettivamente influire sulla determinazione del valore.

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

Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre 2014 , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) zona di destinazione: E1/Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO--ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA

Tipologia abitazione civile - Stato conservativo normale abitabile - min 1.000 €/mq - max 1.450 €/mq, L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento posto al piano secondo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	20,90	€ 1.300,00	€ 27.170,00

Cucina	7,82	€ 1.300,00	€ 10.166,00
Bagno	6,50	€ 1.300,00	€ 8.450,00
Letto 1	11,55	€ 1.300,00	€ 15.015,00
Letto 2	14,60	€ 1.300,00	€ 18.980,00
Terrazzo	19,00	€ 390,00	€ 7.410,00

Valore corpo	€ 87.191,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 92.191,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.191,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento posto al piano secondo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	91,17	€ 92.191,00	€ 92.191,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.380,00
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:	€ 3.400,00
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:	€ 72.411,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
22-06-2015 11:06:24

L'Esperto alla stima
Arch Riccardo Palestra

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 1

VISURA CATASTALE

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2015

Data: 08/01/2015 - Ora: 09.59.57 Fine
Visura n.: TR0001012 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di ORVIETO (Codice: G148)
Provincia di TERNI

Catasto Fabbricati
Foglio: 157 Particella: 104 Sub.: 4
Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		157	104	4			A/3	4	5,5 vani	Euro 284,05 L. 550.000	CLASSAMENTO del 30/08/1995 n. 2610.1/1995 in atti dal 07/10/1998
Indirizzo VIA MONTE NIBBIO piano: T-2-SI:											
Notifica 7511/1998 Partita 1000840 Mod.58											
INTESTATO											
N. DATI ANAGRAFICI											
1 GIORGI Virginia nata a ORVIETO il 31/05/1964											
del 03/02/1984 Voltura n. 6647/1984 in atti dal 25/09/1987 Repertorio n.: 84472 Rogante: PONGELLI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazionc: UR Scde: ORVIETO n: 358 del 23/02/1984											
DATI DERIVANTI DA											
CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI GRGVGN64E7IG148E* (1) Proprietà											

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 305 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCARDO PALESTRA X TRIBUNALE DI TERNI .N.47/13**



Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 2

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT ING. AIELLO ANGELANTONIO

Vis. ord. (1 00 euro)



PLANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO RICCARDO PALASTRA
 IN ORDINE
A 444
 PROVINCIA DI TERNI

Comune (ORVIETO)
 Foglio 157
 Richiedente PALASTRA ARCH. RICCARDO X TRIBUNALE DI TERNI
 Scala originale: 1 1000
 Dimensione cornice: 267 000 x 189 000 metri
 Prot. n. TR0001020/2015
 B-Gen-2015 10 07

I Particella 104

E-26300

N=88600

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 3

PLANIMETRIE CATASTALI

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it





Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 630)

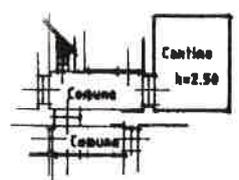
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Orvieto Via Monte Nibbia 13

Ditta GIORGI VIRGINIA nata ad Orvieto il 31.05.1964 Prop. 1/1

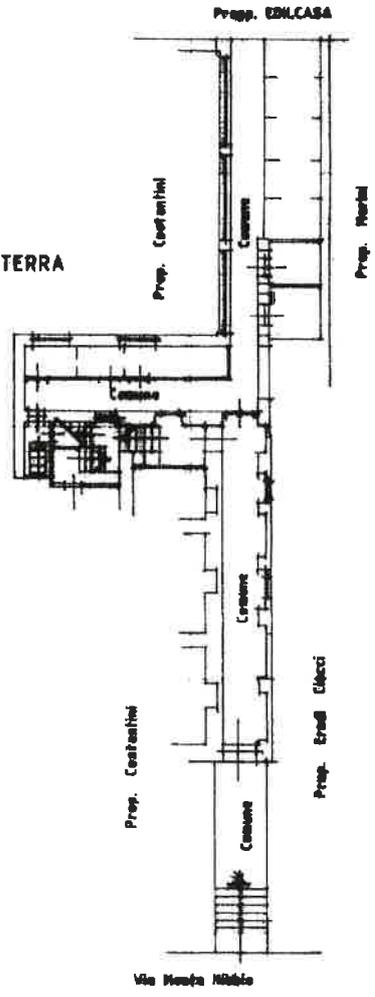
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
**RICCARDO
PALESTRA**
SEZ. PROV. DI TERNI
A 444
PROVINCIA DI TERNI

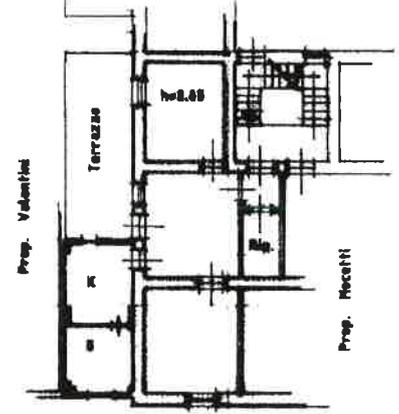
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ARVIEVO(G148) - < Foglio: 157 Particella: 104 - Subalterno 4 >



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
AUT. N°

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni della U.I. FG. 157 n.104 sub 4 assume il nuovo identificativo FG. 157 n. 104 sub 4

CORREZIONE APPORTATA
DA [signature]
S. [signature]

Compilata dal Geometra
Marco Pelucchi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni n. 633

DATA 08/01/2015
Firma: [signature]

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 4

ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

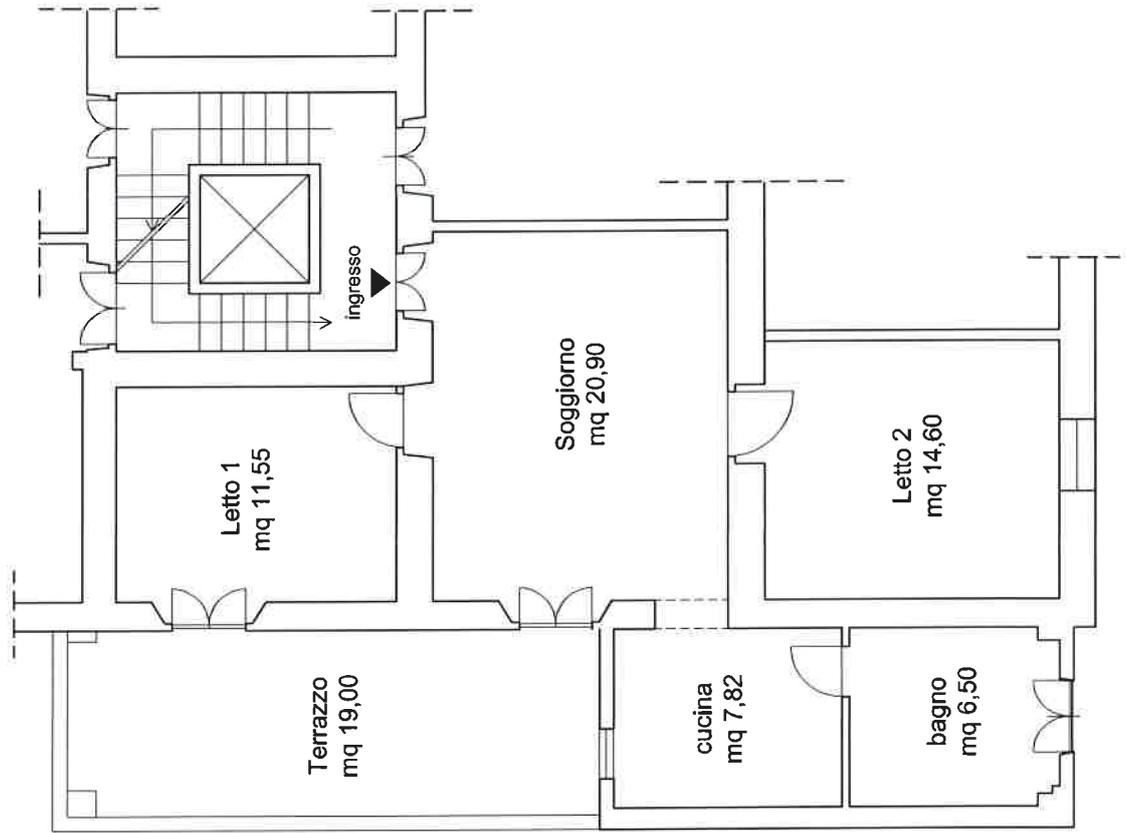
Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

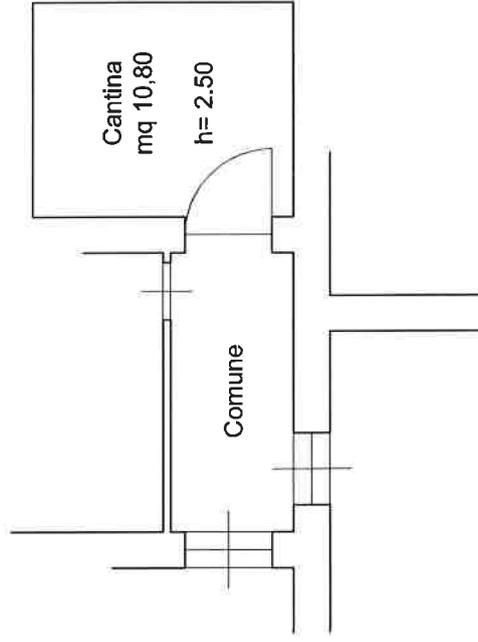
Pec: architettopalestra@pec.it



PIANTA PIANO SECONDO
scala 1:100



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
RIGCARDO
PALETTA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ORDINE
A **444**
CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TERNI

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



FOTO ESTERNE



FOTO INGRESSO

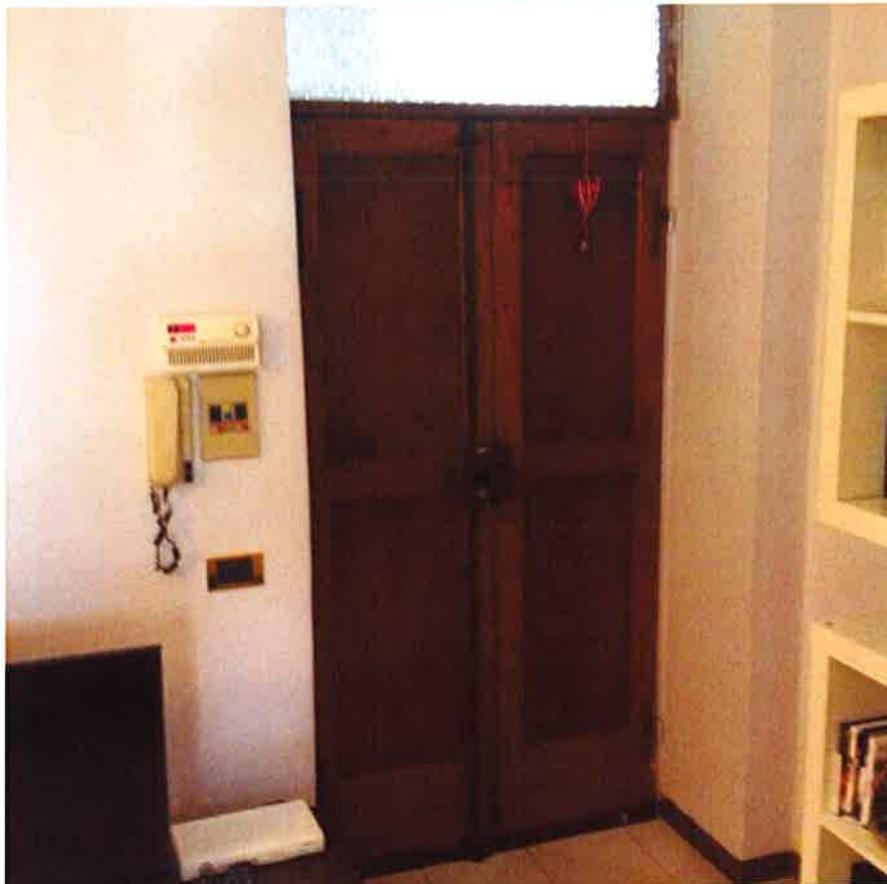
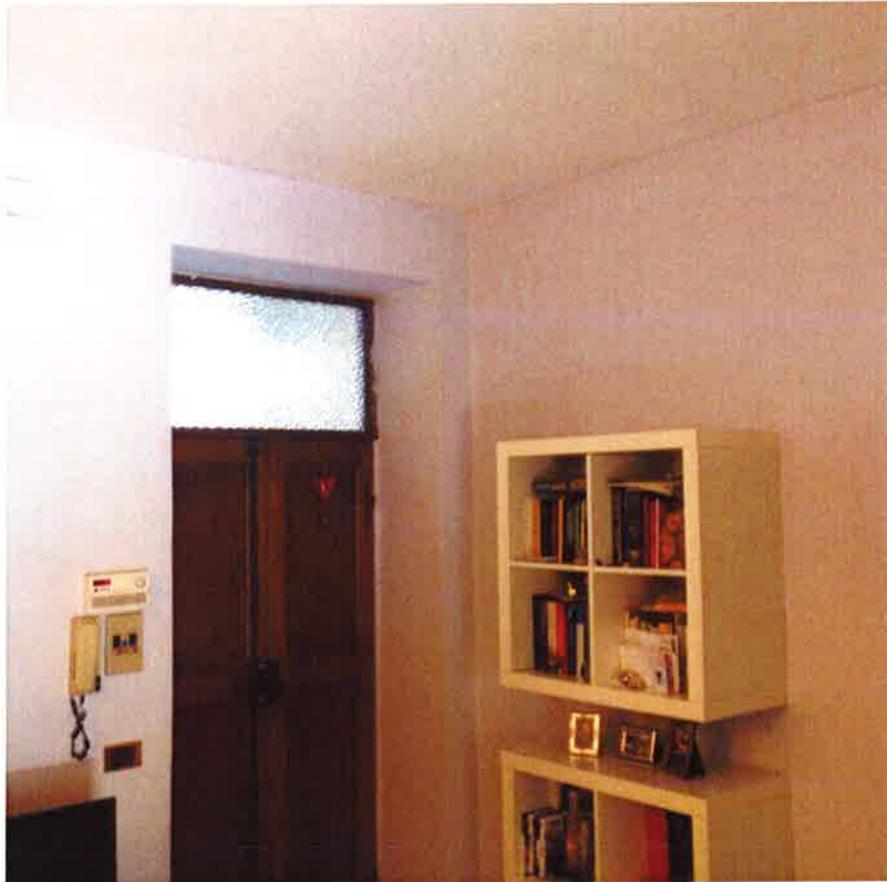
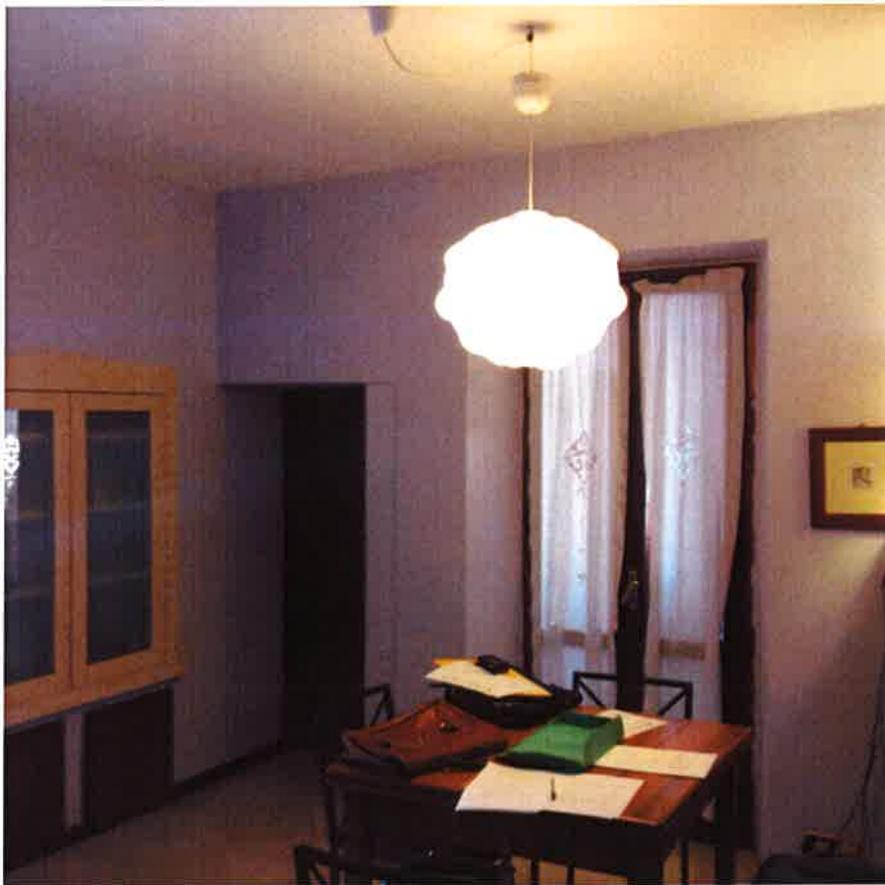
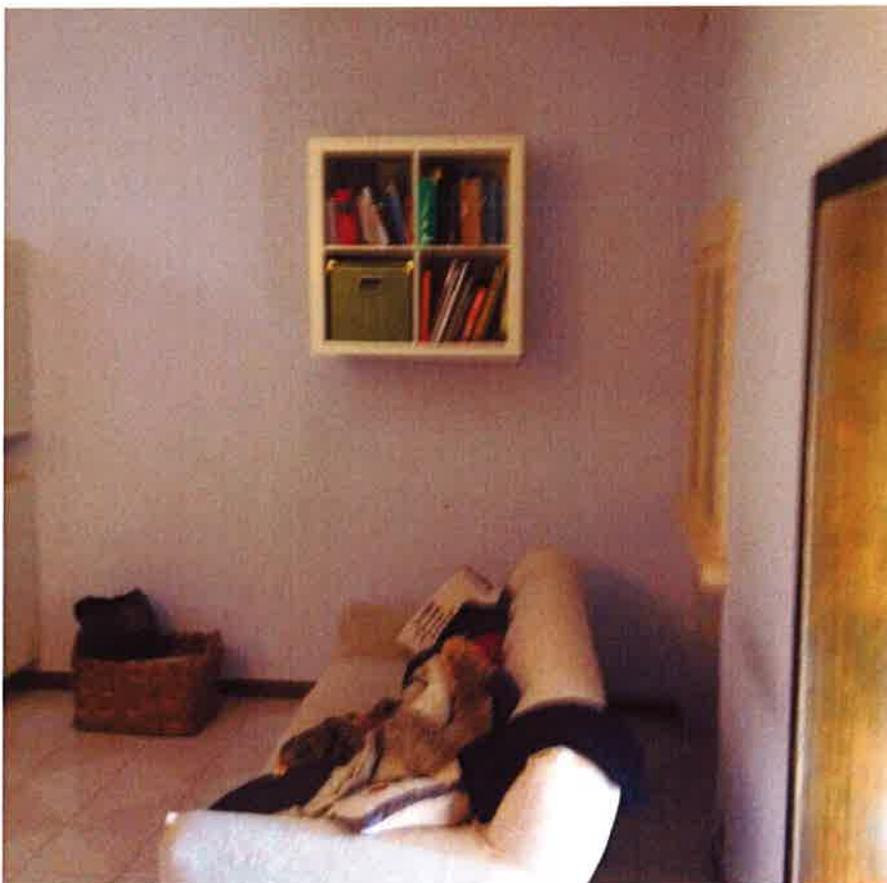


FOTO SOGGIORNO/PRANZO





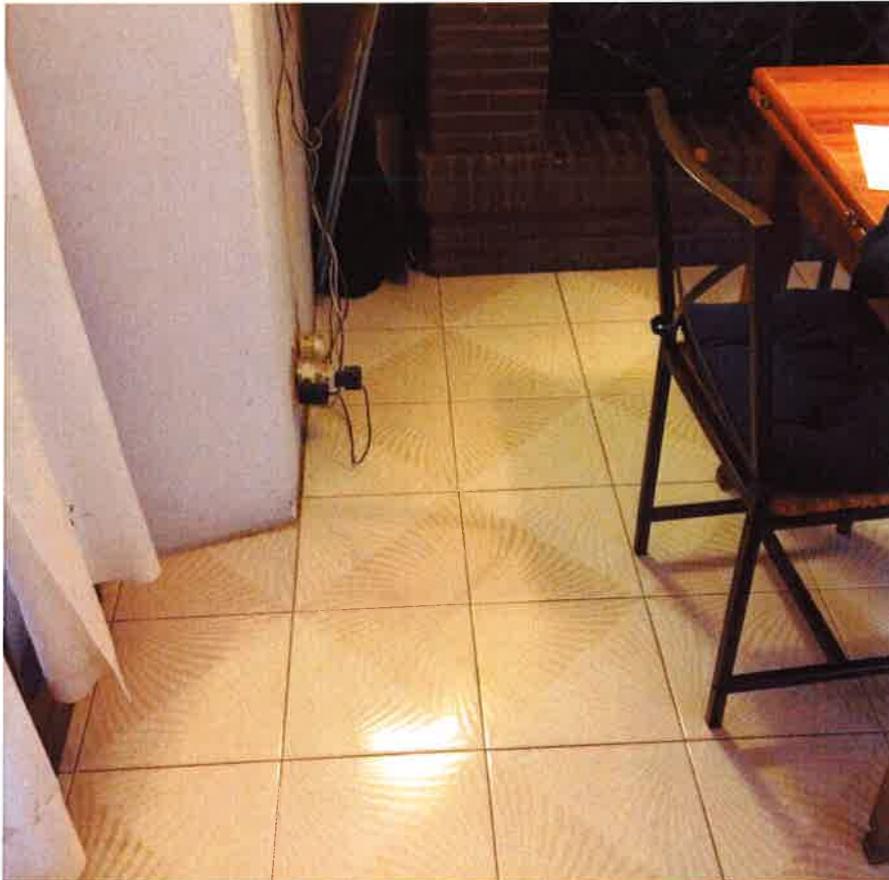


FOTO CAMERA MATRIMONIALE



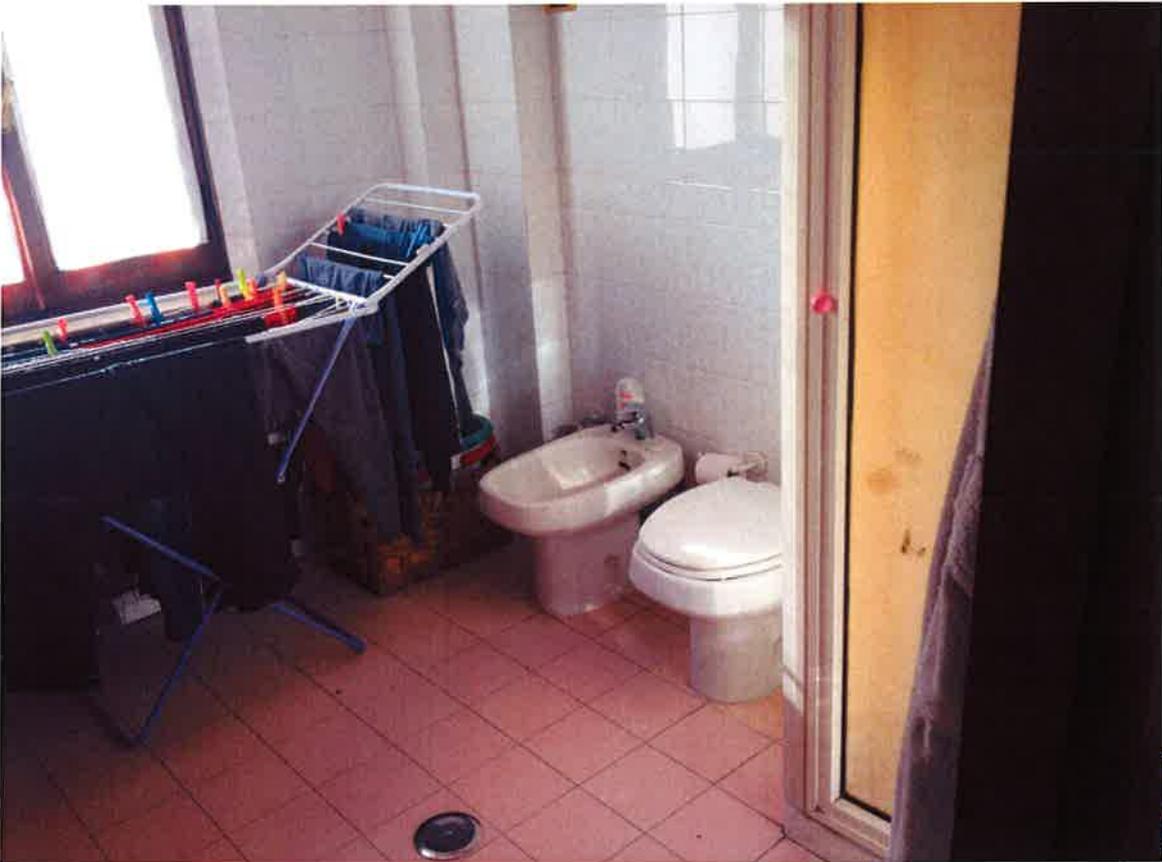


ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
RICCARDO
BASTRA
SEZIONE N. ORDINE
A 444
PROVINCIA DI TERNI

FOTO BAGNO



ARCHITETTO
**RICCARDO
PALESTRA**
A 444
PROVINCIA DI TERNI



RICCATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
RICCARDO
PALESTRA
A 444
PROVINCIA DI TERNI

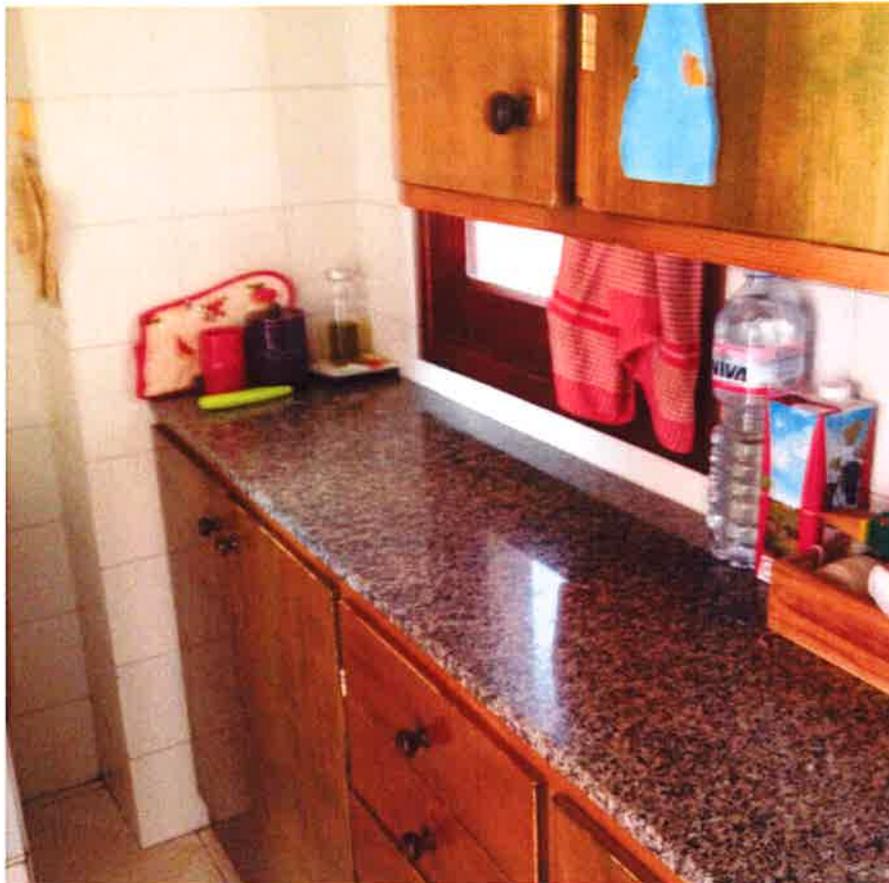
FOTO CUCINA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

ARCHITETTO
RICCARDO
FALCETTI

SEZIONE	IN ORDINE
A	444



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
RIGCARDO
FANTRA
SEZIONE IN ORDINE
A 444
PROVINCIA DI TERNI

FOTO CAMERA

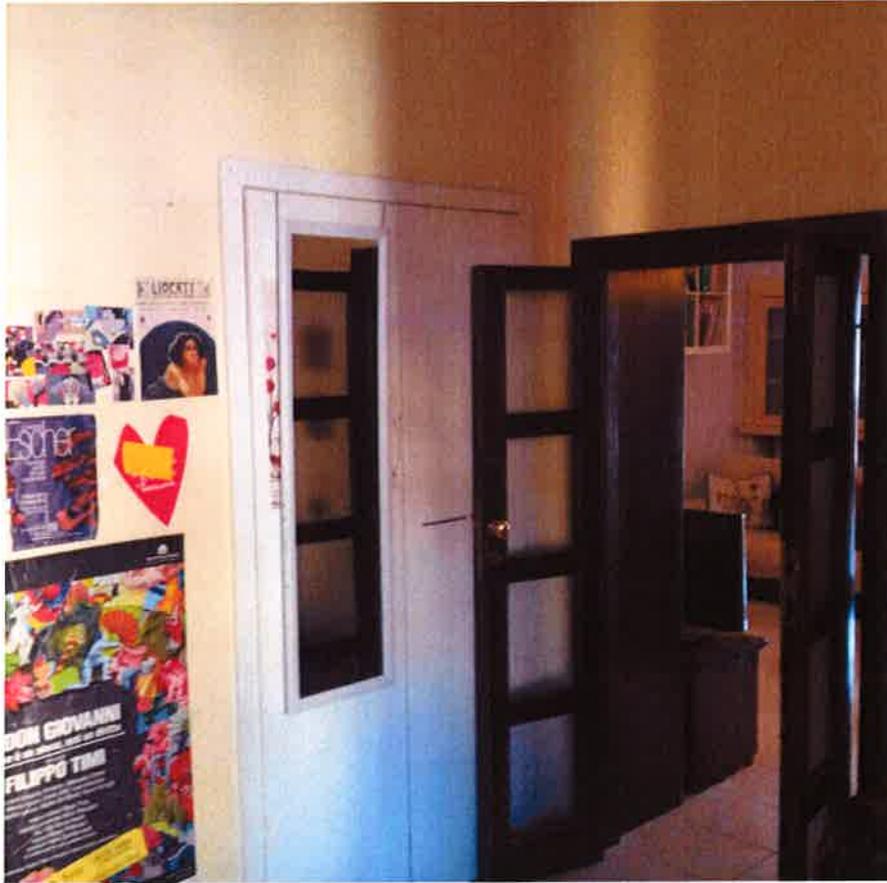
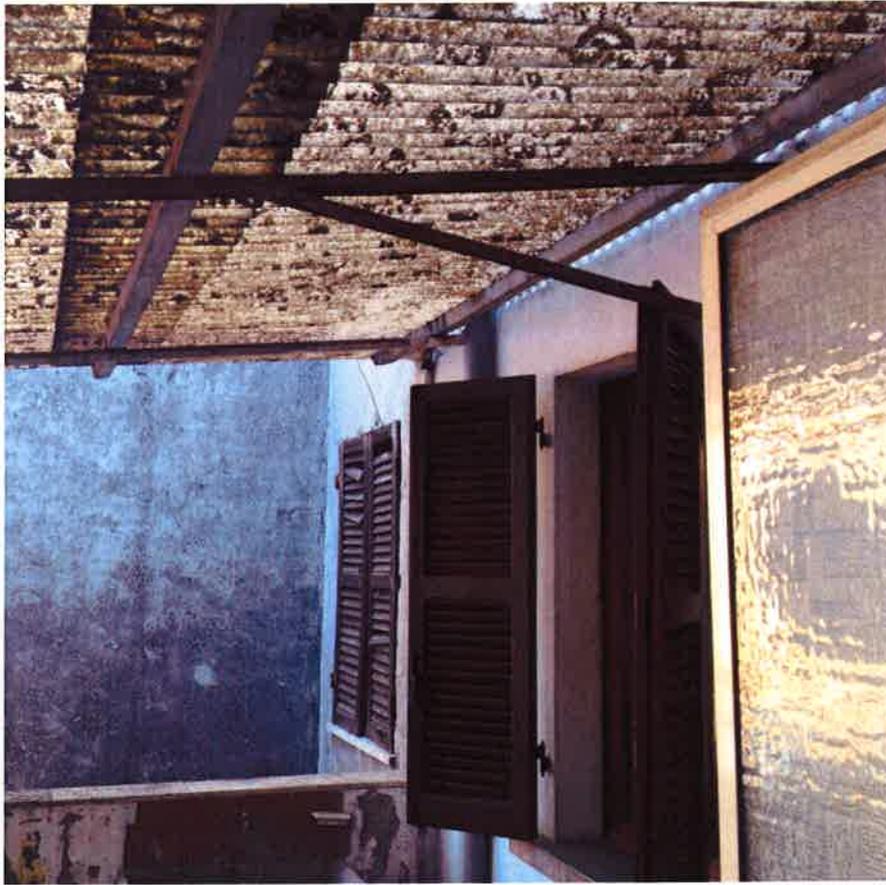




FOTO TERRAZZO



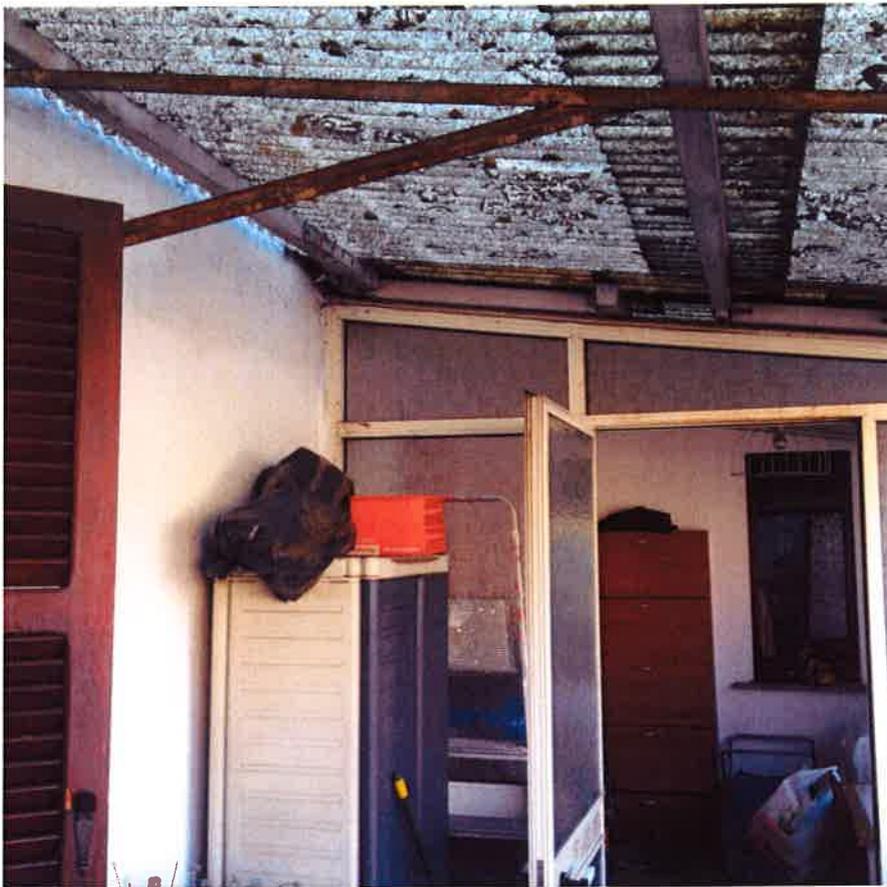
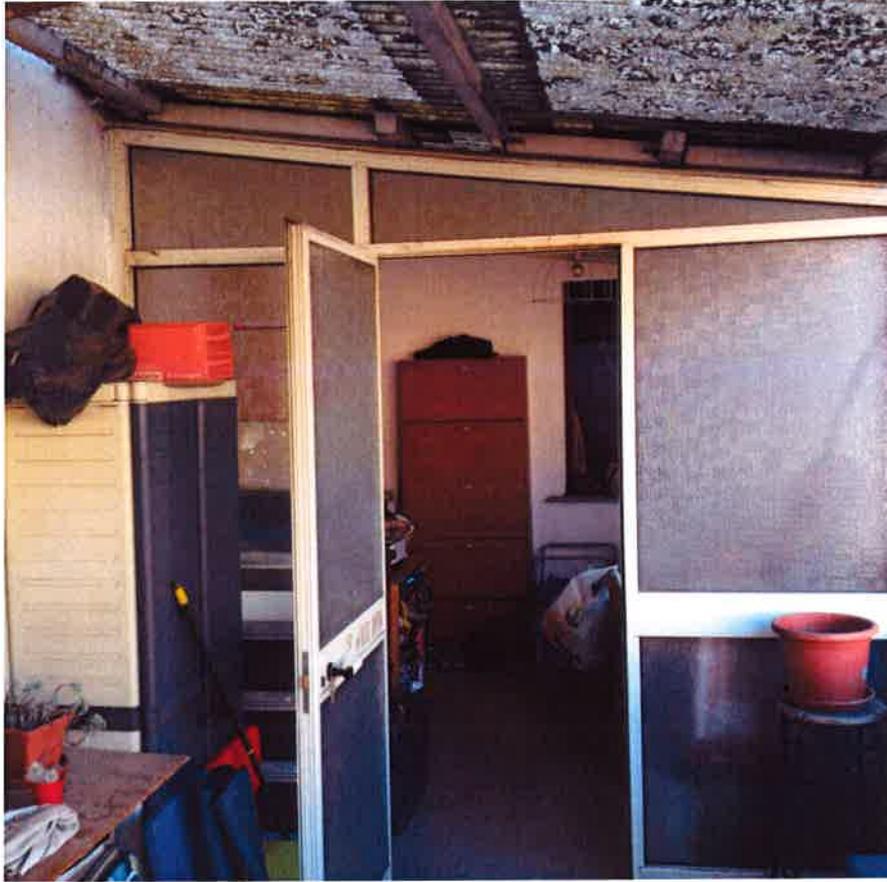
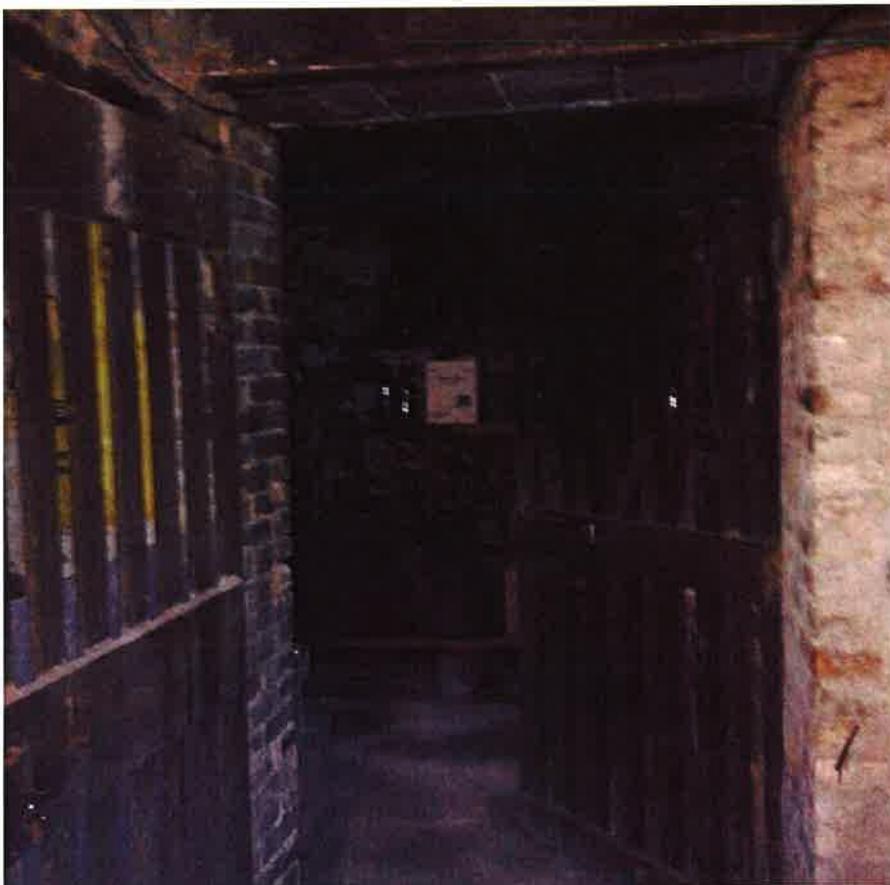
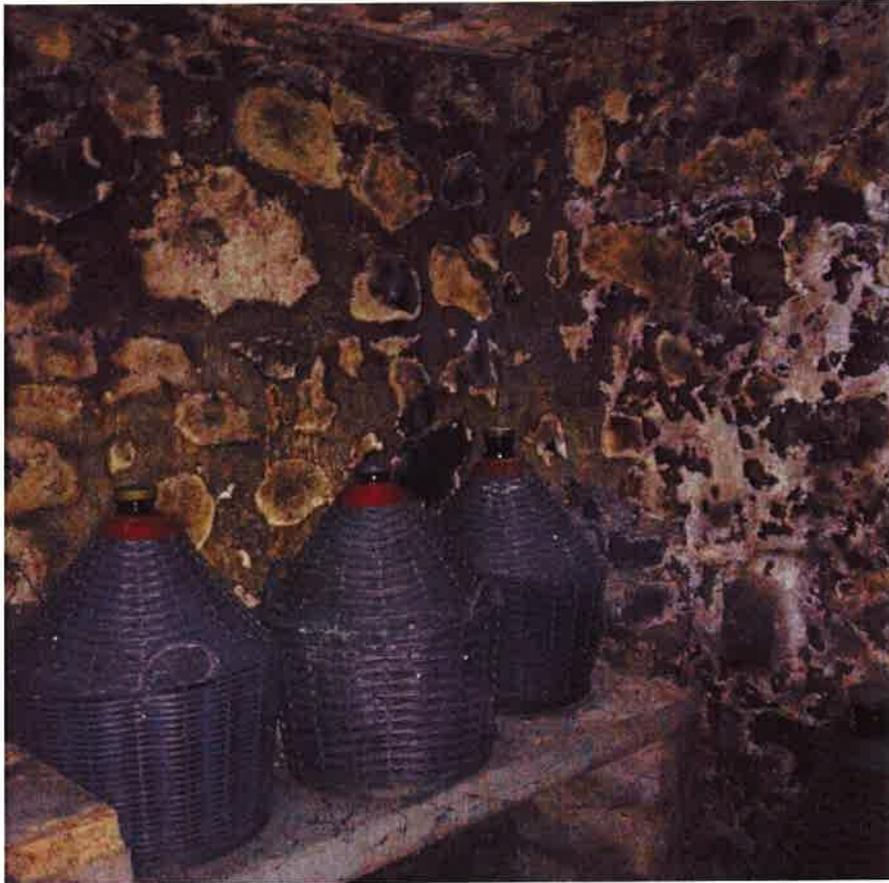


FOTO CANTINA



Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 6

VISURE IPOTECARIE

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



Ispezione telematica

Ispezione n. T156787 del 27/04/2015

per immobile

Richiedente PLSRCR

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di ORVIETO (TR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 157 - Particella 104 - Subalterno 4

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/06/1988 al

24/04/2015

Elenco immobili

Comune di ORVIETO (TR) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0157 Particella 00104 Subalterno 0004

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. ISCRIZIONE del 27/10/2000 - Registro Particolare 1875 Registro Generale 10642
Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 9269 del 26/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 7917
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 420/2013 del 12/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T 156787 del 27/04/2015

Inizio ispezione 27/04/2015 12:40:15

Richiedente PLSRCR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10642

Registro particolare n. 1875

Presentazione n. 64 del 27/10/2000

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 26/10/2000
Notaio CAMPIONI FRANCO
Sede ORVIETO (TR)

Numero di repertorio 9269
Codice fiscale CMP FNC 47M13 H501 F

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 71.500.000 Tasso interesse annuo 7,025% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 107.250.000 Totale € 178.750.000
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G148 - ORVIETO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 157 Particella 104 Subalterno 4
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

Ispezione telematica

n. T 156787 del 27/04/2015

Inizio ispezione 27/04/2015 12:40:15

Richiedente PLSRCR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10642

Registro particolare n. 1875

Presentazione n. 64 del 27/10/2000

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale 00627710551 Domicilio ipotecario eletto TERNI CORSO TACITO 49

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome GIORGI

Nome VIRGINIA

Nata il 31/05/1964 a ORVIETO (TR)

Sesso F Codice fiscale GRG VGN 64E71 G148 E

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome AIELLO

Nome FRANCESCO LUCA

Nato il 02/09/1962 a CALTANISSETTA (CL)

Sesso M Codice fiscale LLA FNC 62P02 B429 X

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'INTERESSE DA CORRISPONDERESI DALLA PARTE MUTUATARIA E' FISSATO FINO AL 30 GIUGNO 2010 NELLA MISURA DEL 7,025% ANNUO POSTICIPATO. DAL 1° LUGLIO 2010 IL DEBITORE AVRA' FACOLTA' DI CHIEDERE LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI A TASSO FISSO O VARIABILE SECONDO LE SEGUENTI MODALITA': IL TASSO VARIABILE SI MODIFICA SEMESTRALMENTE CON DECORRENZA 1° GENNAIO E 1° LUGLIO DI OGNI ANNO E SI DETERMINA INCREMENTANDO DI DUE PUNTI LA MEDIA ARITMETICA DEI TASSI GIORNALIERI DEI DEPOSITI INTERBANCARI A SEI MESI (EURIBOR) ARROTONDATA AL CINQUE CENTESIMI SUPERIORI RIFERITI AI MESI DI APRILE ED OTTOBRE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTI LE DATE DI DECORRENZA ANZIDETTA. IL TASSO FISSO SI DETERMINA MAGGIORANDO L'IRS LETTERA SU EURIBOR A SEI MESI ARROTONDATA AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI PUBBLICATO SUL SOLE 24 ORE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL SECONDO MESE PRECEDENTE QUELLO DI APPLICAZIONE CON LE SEGUENTI MODALITA': PER PERIODI DI APPLICAZIONE DI TASSO FINO A DUE ANNI TASSO IRS A DUE ANNI PIU' SPREAD DI 0,85 PUNTI; PER PERIODI OLTRE DUE ANNI E FINO A CINQUE ANNI TASSO IRS A CINQUE ANNI PIU' SPREAD DI 1,10 PUNTI; PER PERIODI DI APPLICAZIONE DI TASSO DI OLTRE CINQUE ANNI E SINO A DIECI ANNI TASSO IRS A DIECI ANNI PIU' SPREAD DI 1,375 PUNTI. LA



Ispezione telematica

n. T 156787 del 27/04/2015

Inizio ispezione 27/04/2015 12:40:15

Richiedente PLSRCR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10642

Registro particolare n. 1875

Presentazione n. 64 del 27/10/2000

COMUNICAZIONE IN ORDINE ALLA SCELTA DEL TIPO DI TASSO E IN CASO DI SCELTA DEL TASSO FISSO IL PERIODO DI APPLICAZIONE DELLO STESSO DOVRA' ESSERE INVIATA ALLA CASSA ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELLA DECORRENZA DEL PERIODO DI APPLICAZIONE DEL TASSO. IL MANCATO RISPETTO DI TALE TERMINE O IL MANCATO ESERCIZIO DELL'OPZIONE COMPORTERANNO AUTOMATICAMENTE L'APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE. LA SCELTA DEL TASSO VARIABILE IMPEDIRA L'APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE PER TUTA LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO. I PERIODI DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO NON POTRANNO SUPERARE CIASCUNO I DIECI ANNI. ALLA SCADENZA DI CIASCUN PERIODO DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO L'OPZIONE POTRA ESSERE DI NUOVO ESERCITATA.



Ispezione telematica

n. T 156787 del 27/04/2015

Inizio ispezione 27/04/2015 12:40:15

Richiedente PLSRCR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7917

Registro particolare n. 5495

Presentazione n. 6 del 26/07/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	420/2013
Data	12/06/2013	Codice fiscale	81002720555
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	ORVIETO (TR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. STEFANO SCIANNAMEO
Indirizzo VIA G. GARIBALDI N. 89 - TERNI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	G148 - ORVIETO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 157	Particella	104	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA MONTE NIBBIO			N. civico 13

Ispezione telematica

n. T 156787 del 27/04/2015

Inizio ispezione 27/04/2015 12:40:15

Richiedente PLSRCR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7917

Registro particolare n. 5495

Presentazione n. 6 del 26/07/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA
Sede TERNI (TR)
Codice fiscale 01943160547
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome GIORGI Nome VIRGINIA
Nata il 31/05/1964 a ORVIETO (TR)
Sesso F Codice fiscale GRG VGN 64E71 G148 E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



RICEVUTA CARICAMENTO APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale	PLSRCR79E18L117T	Nome	Riccardo	Cognome	Palestra
Professione	Lavoratore Dipendente				

Ordine di appartenenza

Nome		Zona		Numero	
-------------	--	-------------	--	---------------	--

Dati del Certificato APE

Codice APE	055023_20150622112515_RMQUIUXJBT	Validità	31/12/2016
Indirizzo edificio	Terni - Orvieto -	Orvieto Scalo via Monte Nibbio 13	
Protocollo		Data protocollazione	

Dati del Proprietario

Nome	Virginia	Cognome	Giorgi		
Provincia	Terni	Comune	Orvieto	Località	Orvieto Scalo
Indirizzo	via Monte Nibbio 13			CAP	05018
Telefono		E-mail			

Data 22/06/2015



Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

055023_20150622112515_RMQUIUXBT

Il/la sottoscritto/a	Riccardo	Palestra
nato/a a	Terni	il 18/05/1979
residente/ con studio/ con sede in	Terni Provincia di Terni	
Via/ Viale/ Piazza	Strada di Sabbione n. 2	
Tel:	0744433866	Cell:
E-Mail:	studiopalestra@pec.it	

in qualità di:

<input checked="" type="checkbox"/> tecnico incaricato dalla	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> comproprietà
<input checked="" type="checkbox"/> dell'unità immobiliare		
<input type="checkbox"/> del fabbricato ad uso	RESIDENZIALE	
di proprietà di	Virginia	Giorgi
ubicata/o nel comune di	Orvieto	(Terni)
in Via/ Viale/ Piazza	via Monte Nibbio 13	

TRASMETTE

In allegato alla presente:

<input checked="" type="checkbox"/> copia dell'Attestato di Presentazione Energetica
<input type="checkbox"/> copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo Terni.....

Data: 22/06/2015



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. INFORMAZIONI GENERALI (1)

Codice Certificato	055023_20150622112515_RMQUIUXJBT			Validità	31/12/2016	
Riferimenti catastali						
Provincia	Comune			Foglio	Particella	Sub
Terni	Orvieto			157	104	4
Indirizzo edificio	Orvieto Scalo via Monte Nibbio 13			Terni - Orvieto -		
Tipologia intervento	Passaggio di proprietà					
Proprietario						
Nome	Virginia	Cognome / Rag. Soc.	Giorgi			
Provincia	Terni	Comune	Orvieto			
Indirizzo	via Monte Nibbio 13					
CAP	05018	Località	Orvieto Scalo			
Telefono		Email				

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2 88,230
kgCO2 / m2 * anno



PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE Kw/m2 *
anno

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE 445.341 KwH/m2 * anno

LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0 KwH/m2 * anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
412.546 KwH/m2 * anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
32.795 KwH/m2 * anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

IV

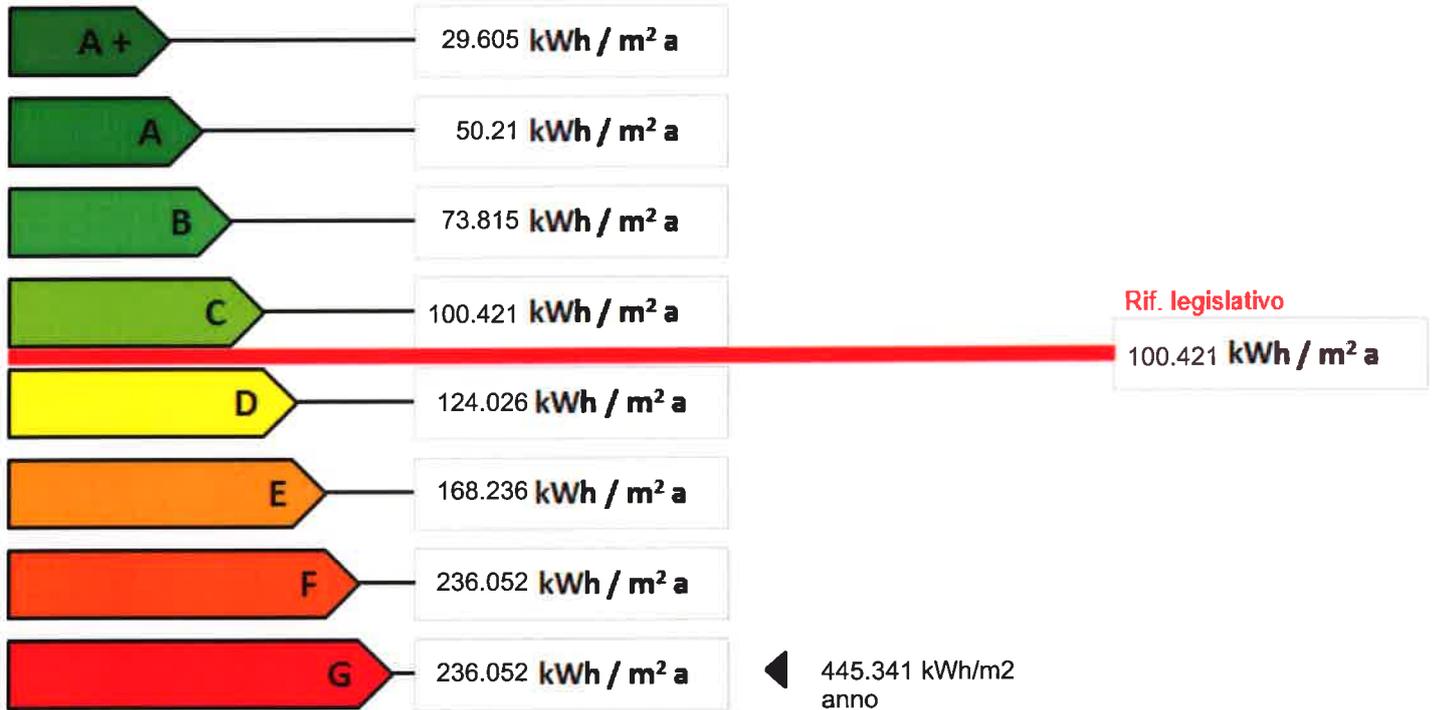
5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica	Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)			
Note			

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe)	0	Indice energia primaria (EPi)	412.546
Indice energia primaria limite di legge	0	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	82.421
Indice involucro (EPe.invol)	32.17	Indice involucro (EPi.invol)	295.165
Rendimento impianto	0	Rendimento medio stagionale imp. (ηg)	71.55
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPacs)	32.795	Indice energia primaria (EPill)	
		Indice energia primaria limite di legge	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	
Note			
Nulla da dichiarare			

9. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato plurifamiliare a torre		
Tipologia costruttiva	Altro (specificato su campo note)		
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V (m3)	277.01	Superficie utile m2	62.15
Superficie disperdente S (m2)	318.77	Zona climatica /GG	D
Rapporto S / V	1.15	Destinazione d'uso	E.1 Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, abitazioni, colleggi, caserme, ecc

Note
Tipologia costruttiva: muratura mista pietrame

10. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia tradizionale
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	gas metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Impianto integrato con sistema di riscaldamento
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	gas metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

11. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico			
Indirizzo		Telefono	E-mail
Progettista impianti			
Indirizzo		Telefono	E-mail

12. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono	E-mail
Direttore lavori			
Indirizzo		Telefono	E-mail

13. SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipo certificatore	Tecnico Certificatore
Nome e cognome / Denominazione	Riccardo Palestra
Indirizzo	Strada di Sabbione , 05100 Terni (Terni)
Titolo	Architetto
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunta in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale dichiaro di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio attività di soggetto certificatore per il sistema edificio impianto oggetto della presente APE, in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 allegato terzo del D.Lgs 115 del 30 Maggio 2008" con la seguente: " Consapevole delle responsabilità assunta in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale dichiaro di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio attività di soggetto certificatore per il sistema edificio impianto oggetto della presente APE in quanto rispetto i requisiti di cui all'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	
Telefono	0744433866
E-mail	studiopalestra@pec.it
Ordine	Architetti
Iscrizioni	444

14. SOPRALLUOGHI

13/01/2015	Sopralluogo effettuato il giorno 13.01.2015

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	No	Rilievo sull'edificio	Si
Provenienza e responsabilità	Dati forniti dal proprietario		

17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus (v.30.00f)	Produttore	Acca Software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza			
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. - Comitato Termotecnico Italiano			
Conformità software			
Il software TerMus, ai sensi del D.Lgs 115/2008 (p.4, c.1, Allegato III), è munito di AUTODICHIARAZIONE del PRODUTTORE di conformità alle norme UNI/TS 11300-1 e 2: 2014, UNI/TS 11300-3: 2010, UNI/TS 11300-4: 2012 e alla Raccomandazione CTI R14: 2013 (la "RICHIESTA DI VERIFICA DI CONFORMITA' " è stata inoltrata al CTI e dallo stesso protocollata con il n.49 in data 8/10/2014).			

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii. il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Data di inserimento nel sistema

Codice Ape 055023_20150622112515_RMQUIUXJBT



22/06/2015



Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 8

COPIA TITOLI EDILIZI

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it





Orvieto, 20 Aprile 1953

Comune di Orvieto

N. 60/22

OGGETTO

In relazione alla denuncia presentatami in conformità alle disposizioni dell'art. 11 del vigente Regolamento Edilizio e di ornato per

~~Progetto di corpo di fabbrica eseguire i lavori di cui all'oggetto~~
~~di unione fra i due fabbricati alle condizioni in calce specificate~~
~~di proprietà Costantini e~~
~~Valentini in Orvieto Scalo~~
n° 51 - 49

La informo che da parte di questo Comune «nulla osta nei riguardi edilizi» salva l'osservanza delle altre prescrizioni di Leggi e Regolamenti.

Aggiungo che il nulla osta suddetto s'intende concesso soltanto sotto il punto di vista estetico ed esclusivamente per quanto riguarda il regolamento di ornato e non implica approvazione del progetto sotto nessun altro riguardo, non costituisce riconoscimento della regolarità del progetto stesso in linea tecnica nè di appartenenza dell'area al richiedente, e non La dispensa dall'osservare le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti generali e particolari tanto in materia di sicurezza pubblica, di igiene e di polizia, quanto di qualsivoglia altra norma legislativa o regolamentare.

Allegati 1

- 1°) ~~soppressione della fascia di gronda nel tratto del fabbricato Valentini;~~
- 2°) ~~la rientranza del nuovo corpo deve essere di 40 cm. dalle facciate principali;~~
- 3°) ~~la linea di divisione tra le due proprietà indicata nel nuovo corpo non deve risultare;~~
- 4°) ~~le porte a piano terreno debbono essere di eguali dimensioni.~~

Ill.mo Sig.

ORVIETO

Costantini Adalgisa in Tortolini

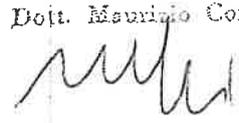
SCALO



prot. 1678

Prot. 44

p. IL SINDACO
L'ASS/RE ALL'URBANISTICA
Dott. Maurizio Conticelli



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI ORVIETO

SEDE MUNICIPALE

L'opera di cui si chiede la sanatoria é situata in Orvieto Scalo, Via Monte Nibbia n° 13, Comune di Orvieto.

Trattasi di appartamento al 2° piano di edificio condominiale autorizzato e conforme alla Licenza Edilizia richiesta su cui é stato compiuto un ampliamento abusivo dell'appartamento esistente nonché la copertura non autorizzata della terrazza. Tali abusi risalgono al 1954.

L'ampliamento in oggetto ha portato a congiungere il fabbricato condominiale in oggetto a un altro edificio adiacente. Il medesimo ampliamento abusivo é stato realizzato anche ai piani sovrastanti e sottostanti quello di cui si richiede la sanatoria.

L'ampliamento in oggetto ha portato ad un incremento di mq 15,160 della superficie utile e di mq 16,125 della superficie non residenziale (terrazza non praticabile). Nella superficie "utile" sono stati realizzati la cucina ed il bagno.

Tali vani sono divenuti parte integrante dell'appartamento e quindi sono stati dotati di illuminazione elettrica e allacciamento alla rete idrica e fognante.

La superficie non residenziale adibita a terrazza praticabile é stata invece dotata di copertura in onduline trasparenti.





AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI ORVIETO

Piazza della Repubblica

05018 - ORVIETO

COMUNE DI ORVIETO	
PERVENUTO	
20 GEN. 1988	
Prot. Gen. N. 5	Rip. N. 49
Cat. _____	Cl. _____ Fasc. _____

OGGETTO: Denuncia dei lavori da eseguire all'interno del
 bricato sito in Orvieto Scalo, Via Monte Nibbio n.13
 (art.26 L.47/85).

La sottoscritta GIORGI Virginia (cod.fisc. GRG VGN 64E71
 G148E) nata ad Orvieto il 31 maggio 1964 ed ivi residente in
 Via Monte Nibbio n.13, proprietaria di appartamento al piano
 secondo dell'immobile richiamato in oggetto, riportato nel
 N.C.E.U. al F.157 n.104/4, a norma dell'art.26 della legge
 47/85 rende noto che in data odierna in detta porzione immo=
 biliare hanno inizio lavori di sistemazione interna riguardan
 ti modifiche alle tramezzature, sostituzione di pavimenti e
 rivestimenti, rappezi di intonaco, tinteggiatura ed adegua=
 mento degli impianti tecnologici.

Per l'appartamento in oggetto è stata presentata domanda di
 condono edilizio assunta al protocollo da codesta Amm.ne con
 il n.44/1678/87.

Le opere in oggetto non interferiscono con quella in sanato=
 ria.

Orvieto 18 gennaio 1988

La proprietaria

Virginia Giorgi



COMUNE DI ORVIETO
PROVINCIA DI TERNI

UFFICIO URBANISTICA

Prot. Gen. n. 44
Prot. Rip. n. 1670



X CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
C (Legge 28 febbraio 1985 n. 47)

9 IL SINDACO

1 - Vista la domanda presentata il 31/12/84 da **GIORGIA VIRGINIA**
residente in **ORVIETO** **VIA MONTE NIBBIO N. 13** - Cod.fisc. **GRVDN64C71G148E**
diretta ad ottenere, ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47, quale **PROPRIETARIO**
dell'immobile, in **ORVIETO** **VIA MONTE NIBBIO N. 13**
la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione delle seguenti opere:
TRATTASI DELLA REALIZZAZIONE DI UN AMPLIAMENTO IN CUI E' STATO RICEVUTO UN
LOCALE AD USO CUCINA ED UN LOCALE BAGNO PER COMPLESSIVI MQ 15,16 ED UNA
TERRAZZA COPERTA DI MQ 16,12 A SERVIZIO DI UN ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO
.....

- 2 - Vista la documentazione prodotta a corredo della domanda;
- 3 - Visto che, come risulta dalla relazione dell' Ufficio Urbanistica in data 16/05/86 la
opera sono suscettibili di sanatoria poiche' rientrano in quanto previsto dall' art.
31 della legge 47/85;
- 4 - Considerato che il richiedente ha gia' versato l'obolazione pari a lire **4271.221**,
somma complessivamente dovuta;
- 5 - Visto il parere favorevole:
- a) della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di
Perugia ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, reso con nota n. **xxxxx** del / / ;
 - b) dell' Associazione dei Comuni dell' Orvietano ai sensi della Legge 29/6/1939 n. 1497,
reso con delibera n. **xxxxx** del / / ;
 - c) del Sindaco del Comune di Orvieto ai sensi della Legge 29/6/1939 n. 1497 e della
Legge Regionale 17/4/1991 n. 6, reso con parere n. **xxxxx** del / / ;
 - d) della Provincia di Terni ai sensi dell' art. 2 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64,
reso con nota n. **xxxxx** del / / ;

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
RICCARDO
[Signature]
CONSERVATORI DE

- e) della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Maana ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 e della Legge Regionale 18/3/1980 n. 19, reso con nota n. ***** del / / ;
- f) del Sindaco del Comune di Orvieto ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 e della Legge Regionale 18/3/1980 n. 19, reso con nota n. ***** del / / ;
- g) del Sindaco del Comune di Orvieto ai sensi dell'art. 19 della legge 6/8/1967 n. 765 e del Decreto Ministeriale 1/4/1968 reso con parere n. ***** del / / ;
- h) della Provincia di Terni ai sensi dell'art. 19 della legge 6/8/1967 n. 765 e del Decreto Ministeriale 1/4/1968 reso con parere n. ***** del / / ;
- i) dell' A.N.A.S., Compartimento della viabilità dell' Umbria, ai sensi dell' art. 19 della Legge 6/8/1967 n. 765 e del Decreto Ministeriale 1/4/1968 reso con parere n. ***** del / / ;
- l) dell'ULSS dell'Orvietano in data 29/07/95;
- m) *****

6 Vista l' autorizzazione provvisoria allo smaltimento dei liquami del Sindaco del Comune di Orvieto ai sensi della Legge 10/5/1976 n. 319 e della Legge Regionale 22/1/1979 n. 9, n. ***** del / / ;

7 Preso atto:

- che per l'art. 3 della Legge 28/1/1977 n. 10 la concessione comporta la corrispondenza di un contributo, commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- che sono state approvate con atto del Consiglio Comunale n. 115 in data 22/6/1977 le tabelle parametriche definite dalla Regione dell' Umbria ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;

8 - Considerato che in base alle determinazioni predette, gli oneri di urbanizzazione risultano, per la concessione richiesta, L. #0 (di cui L. #0 per urbanizzazione primaria e L. #0 per urbanizzazione secondaria);

9 - Rilevato che il richiedente ha versato all' Esattoria Comunale, come da quietanza n. ***** del / / , la somma di L. #0 pari alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la somma di L. #0 come da quietanza n. ***** del / / pari all'onere attinente il costo di costruzione;

10 - Preso atto che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere proprietario dell'area o di aver titolo alla concessione;

10.bis - *****

9 RTLASCIA

Al Sig. GIORGI VIRGINIA la concessione edilizia in sanatoria delle opere sopradescritte come dalla documentazione, che debitamente vistata, viene allegata al presente atto, per la quale dovranno essere pagati diritti di segreteria per un totale di L. #200.000, purché vengano realizzate le seguenti prescrizioni:

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
 ARCHITETTO
RICCIO
 DE LUCA
 SEZIONE N. ORDINE
A 444
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

Comune di Orvieto
Decreto di concessione n. 1111 del 16/05/96 prot. n. 04578 01/83 app. urban.

L'INNESTIONE DELLO SCABICO DELLA PUBBLICA FORNITURA DOVRA' QUANTO NEL
RISULTATO DELLE MODALITA' PREVISTE NELL'ART. 24 DEL VIGENTE REGOLAMENTO
MUNICIPALE D'IGIENE

LA SUDDETTA OPERA DOVRANNO ESSERE REALIZZATE ENTRO NEAL TRE (3) DELLA
DATA DEL RILASCIO DELLA PRESENTE CONCESSIONE LA SANATORIA, E DELL'INIZIO E
FINE DEI LAVORI DOVRA' ESSERE DATA TEMPERATIVA COMUNICAZIONE SCRITTA A QUESTA
AMMINISTRAZIONE. *****

- 11 - Ai fini del rilascio del certificato di abitabilita' ed agibilita', in riferimento
all' art. 35, comma 14, e all' art. 52 della Legge 20/2/1985 n. 47, il richiedente
deve presentare apposita istanza;
- 12 - la concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di
terzi.
- 13 - Allegati n. 3

Orvieto, 16/05/96



IL SINDACO

P. IL SINDACO
L'ASS/RE ALL'URBANISTICA
Dott. Maurizio Costantini



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
RICCARDO
DAL SIRA
SEZIONE DEGLI ARCHITETTI
IN CHIEDERE
A 444
PROVINCIA DI TERNI

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Prot. Gen. n. 42
Prot. Rip. n. 1670

ESACCOMANDATA & C.

Sent. no Sig.
GIORGI VIRGINIA
VIA MONTE NIBBIO N. 13
05019 - ORVIETO TR

OGGETTO: finalizzazione rilascio concessione in sanatoria n. 44/1670
del 15/05/76 (Art. 31 della Legge 28 Febbraio 1985 N. 47).

Si comunica alla S.V. che l'atto amministrativo in oggetto indicato
relativo a lavori di:

TRATTATI DELLA REALIZZAZIONE DI UN AMPLIAMENTO IN CUI E' STATO RICAVATO UN
LOCALE AD USO CUCINA ED UN LOCALE BAGNO PER COMPLESSIVI MQ 15,16 ED UNA
TERRAZZA COPERTA DI MQ 14,12 A SERVIZIO DI UN ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO
XX

completato in ogni sua parte e rilasciato, puo' essere ritirato presso
l'ufficio Urbanistica, previo pagamento dei diritti di Segreteria per
L. 200.000, nei giorni di Martedi', Giovedi' e Sabato dalle ore 10.00
alle ore 13.00.

La dimostrazione dell'averuto ritiro della concessione in sanatoria
e' condizione necessaria per ogni ulteriore richiesta, a questa Administra-
zione, di concessione o autorizzazione edilizia sullo stesso immobile.

Distinti Saluti

Orvieto, li 15/05/76

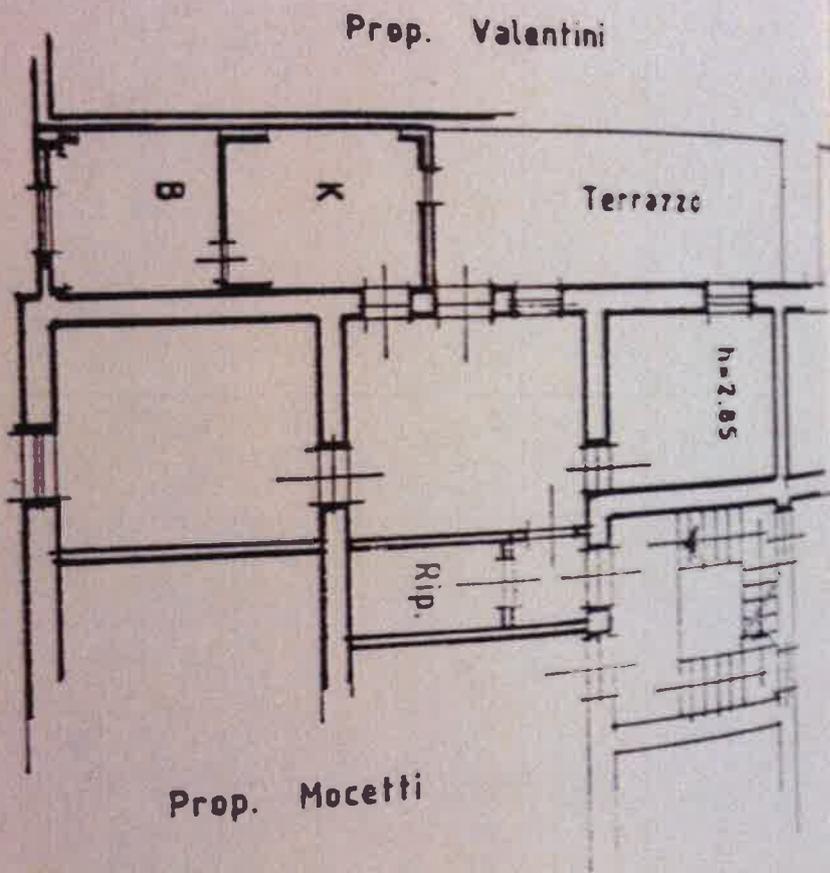


IL SINDACO
P. IL SINDACO
L'ASS/RE ALL'URBANISTICA
Dott. Maurizio Conticelli

[Handwritten signature]

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
RICARDO
LORDINE DEGLI ARCHITETTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TERNI

SEZIONE N. 444
A 444



PIANO SECONDO

Prop. Mocetti

Prop. Valentini

Terrazzo

h=2.85

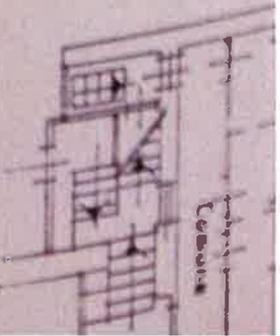
Rip.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TERNI

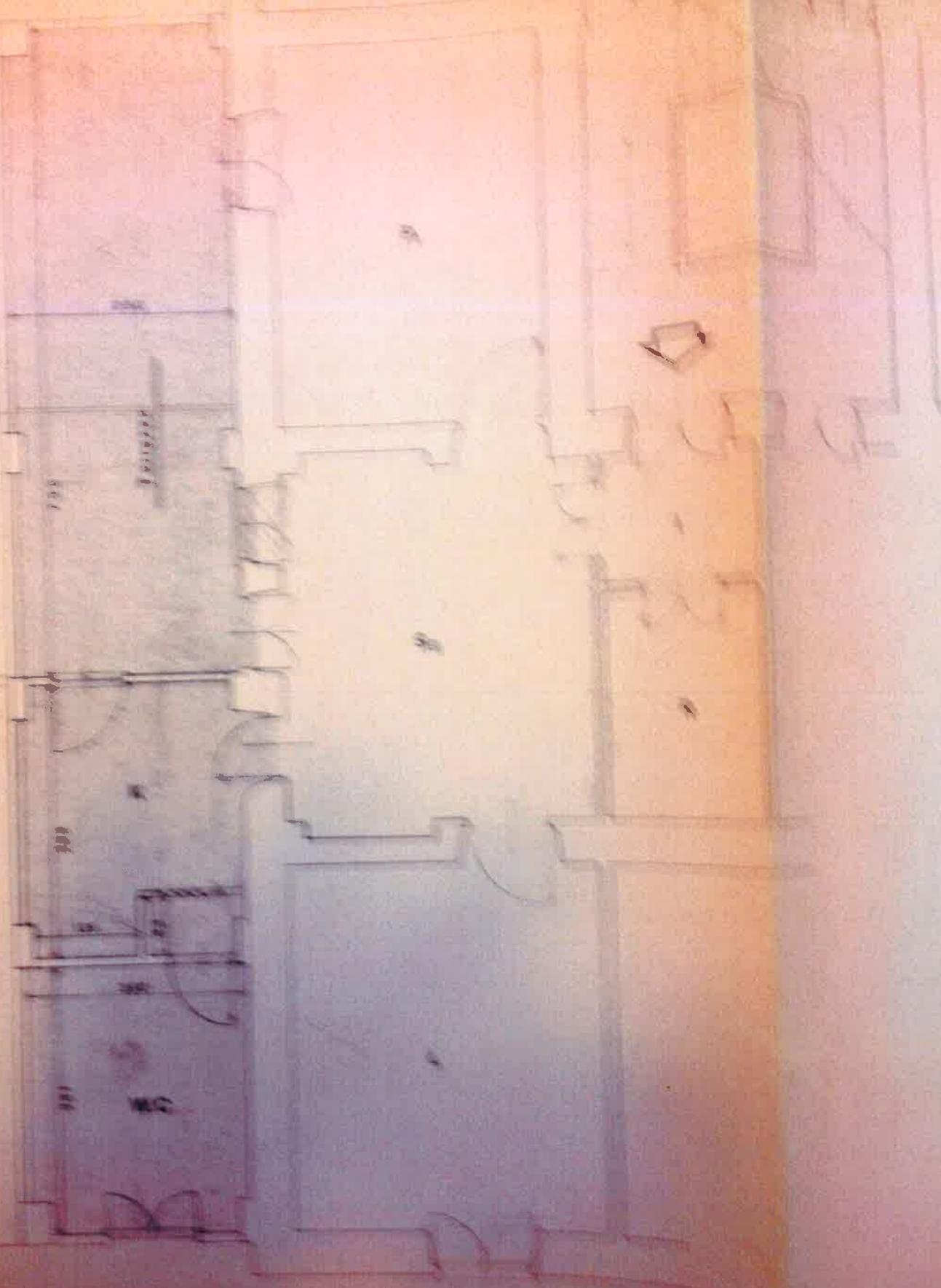
ARCHITETTO
RICCARDO
Valentini

SEZIONE 14
FOLIO 444

A



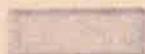
altri edifici



STATO ATTUALE

Con ampliamento distributo
nell'appartamento esistente

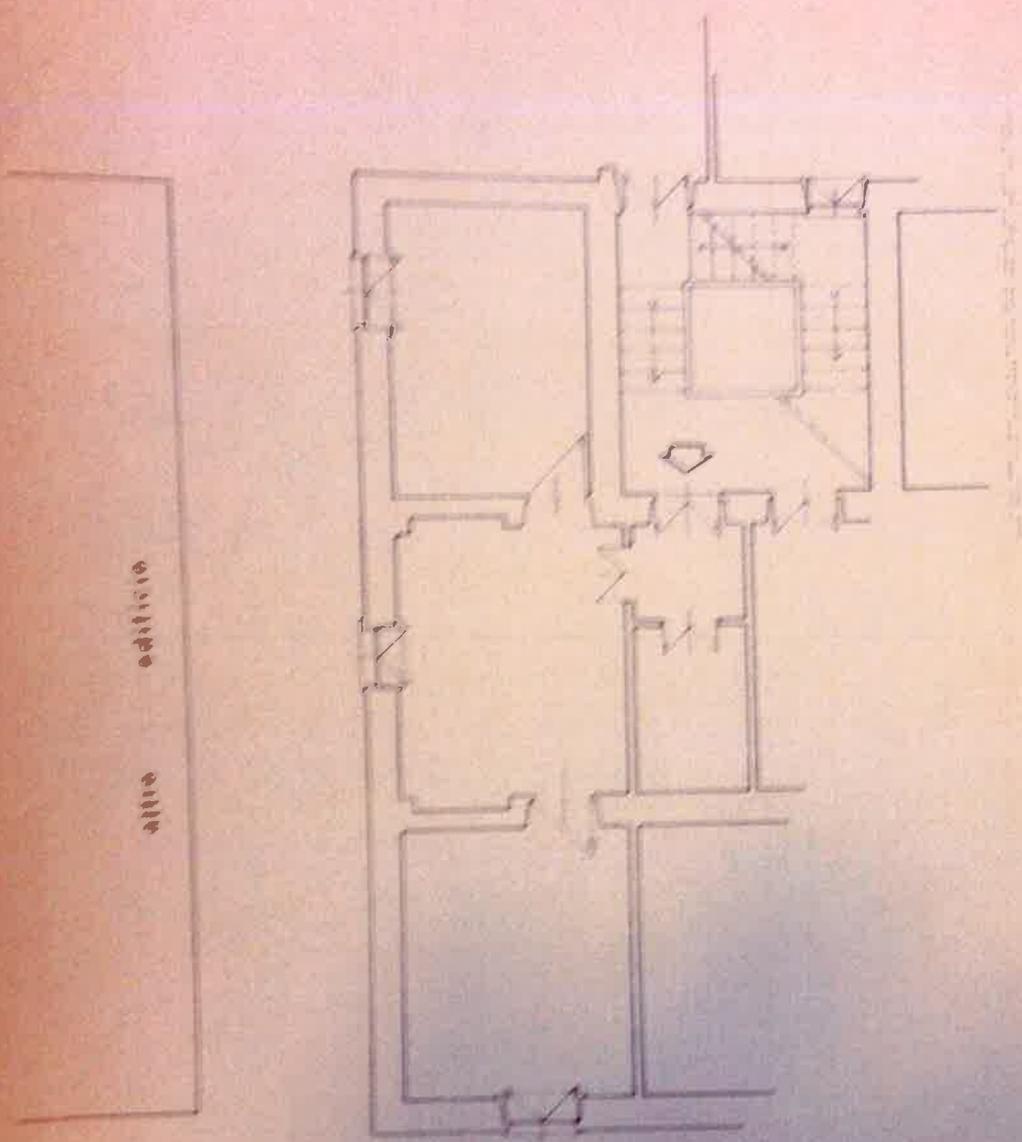
SCALA : 1 = 50

 - Superficie di cubatura

SA	Superficie utile	mq.	15,160
SB	Superficie non residenziale	mq.	16,125
SC	Superficie complessiva	mq.	24,935

$SC = SA + SB + SC$

PROGETTO PRELIMINARE
(Realizzazione del 2° piano di edificio condominiale autorizzato
e conforme alla Licenza Edificio richiesto)



Scala: 1 = 100

via Monte Nibbio, n° 13 , a Orvieto Scalo

(Zona B₁ del P.R.G.)

PAESAGGISTI
ARCHITETTO
CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TERNI

A 444

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFODIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Scorsoni**

ALLEGATO 10

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Esperto alla stima: **Arch Riccardo Palestra**

Codice fiscale: PLSRCR79E18L117T

Partita IVA: 01361500554

Studio in: Strada di Sabbione 2 - 05100 Terni

Telefono: 0744-433866

Fax: 0744-1921439

Email: studiopalestra@libero.it

Pec: architettopalestra@pec.it



**VERBALE PRIMO ACCESSO
ITALFONDIARIO SPA/ Virginia Giorgi**

Copia
S. 24502

Esecuzione n. 47/2013 – Tribunale Terni

Il giorno 13 gennaio 2015 alle ore 11.00 circa, il sottoscritto Custode Giudiziario Avv. Giuliana Scorsoni, unitamente allo stimatore nominato Arch Riccardo Palestra, si è recato presso l'immobile di proprietà della signora Giorgi Virginia, sito in Orvieto (Tr), Via monte Nibbio, n. 13, per effettuare il primo accesso, comunicato con Raccomandata A.R. del 15/12/2014.

Sono presenti la signora Giorgi Virginia

Dopo la visita il Custode rileva quanto segue

La signora Giorgi dichiara di abitare e l'immobile di sua esclusiva proprietà con il figlio Francesco Luca stesso, debitore principale e con i 3 figli, di cui uno minore. Il signor stesso coniuge abita a Roma. La signora Giorgi riferisce di separazione da anni.

Il Custode dopo aver comunicato la data fissata per la vendita e illustrato l'iter della procedura consegna copia dell'ordinanza di vendita e di nomina della scrivente Custode, nonché dello Stimatore, contenente alcune note di sintesi esplicative relative alla procedura esecutiva, agli obblighi del debitore esecutato e alcune informazioni utili.

Il debitore esecutato comunica che

si consulta con il proprio avvocato, per conto di cui.



VERBALE PRIMO ACCESSO
ITALFONDIARIO SPA/ Virginia Giorgi



Il debitore esecutato

Virginia Giorgi

Il Custode Giudiziario

Avv. Giuliana Scorsoni

L'Estimatore

Arch. Riccardo Palestra

ISTITUTO ITALIANO DI STUDI ECONOMICI
E SOCIETARI
CORSO VENEZIA 1000 - 00187 ROMA

