
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **132/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Brandoni
Codice fiscale: BRNPLA62L31G148F
Partita IVA: 00469130553
Studio in: P.zza Commercio 4 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-301663
Fax: 0763-301663
Email: paolo.brandoni@geopec.it
Pec: paolo.brandoni@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 130, particella 265, subalterno 5, indirizzo Via delle Robinie, piano 1-2, comune Orvieto, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 85 , rendita € 258,23

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotti: 001

Corpo: A



Comproprietari: Omissis

6. Misure Penali

Beni: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Robinie n, 2 - Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 90.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Ciconia**
Via delle Robinie n, 2

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia,
Via delle Robinie n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 130, particella 265, subalterno 5, indirizzo Via delle Robinie, piano 1-2, comune Orvieto, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 85 , rendita € 258,23

Millesimi di proprietà di parti comuni: 250/1000

Confini: Meacci Fabio, Di Lucio Danilo, Corradini Fausto, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati risulta destinata a soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che tale porzione di immobile è attualmente destinato a camere da letto e bagno; analoga difformità esiste sulla planimetria catastale la quale riporta lo stato autorizzato nell'ultimo progetto approvato dal Comune.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Il piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati risulta destinata a soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che tale porzione di immobile è attualmente destinato a camere da letto e bagno; analoga difformità esiste sulla planimetria catastale la quale riporta lo stato autorizzato nell'ultimo progetto approvato dal Comune.

Costo per la sostituzione della planimetria catastale: Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Le spese sopra riportate per la redazione della pratica ad Doc.Fa. necessaria per l'inseri-



mento in atti di una planimetria corretta è stata complessivamente quantificata tenendo conto delle spese tecniche, del contributo alla cassa nazionale, dell'Iva e dei diritti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità catastale sarà raggiunta all'atto della registrazione della variazione necessaria da produrre all'Agenzia del Territorio di Terni

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente perizia è situato all'interno di una lottizzazione iniziata negli anni 70 e, di fatto, quasi completamente edificata. Le dotazioni territoriali sono di media qualità, con strade non particolarmente ampie nella zona specifica ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, parcheggi pubblici nella stessa zona sono sufficienti ma non esuberanti. La porzione specifica dell'area ove ricade l'immobile è, rispetto ad altre della stessa lottizzazione, quella probabilmente meno dotata, anche se nel corso del tempo e con interventi specifici e mirati da parte dell'amministrazione comunale è stato raggiunto un grado ampiamente accettabile della qualità e della dimensione della viabilità. Come può evincersi nella vista satellitare inserita all'interno della documentazione fotografica allegata alla presente, l'ubicazione di quest'immobile è compresa all'interno di un triangolo formato dal centro storico di Orvieto, l'ospedale comprensoriale di Orvieto e il casello autostradale dell'autostrada A1

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e sporadiche presenze di attività commerciali ed artigianali.

Attrazioni paesaggistiche: quelle relative alle colline dell'Umbria.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto - Pozzo di San Patrizio - Necropoli etrusca - Abitato medioevale di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: pullman

Servizi offerti dalla zona: non vi sono servizi specifici e/o particolari nella zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, 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:

- Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro omissis; derivante da: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; ;

- Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro omissis;

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 convenzionale annotata; A favore di UNICREDIT SPA contro omissis; Derivante da: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ; a rogito di Clericò Filippo; Iscritto/trascritto a Terni ai nn. 1477/205

4.2.2 *Pignoramenti:*

1. Trascrizione del 29 luglio 2015 - registro particolare 5099 - registro generale 6870 - Pubblico Ufficiale: repertorio 1675 del 6 giugno 2015 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
2. trascrizione del 19 ottobre 2015 - registro particolare 6737 - registro generale 9/1/06 - Pubblico Ufficiale: repertorio 2644 del 17 agosto 2015 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili -

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedere visura riportata nell'allegato n. 12.

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: N.D.D.

Millesimi di proprietà: N.D.D.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N.D.D.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: N.D.

Note Indice di prestazione energetica: Prima dell'assegnazione all'acquirente dovrà essere redatto l'attestato di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: N.D.D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: Cucurnia Pier Luigi dal 30/06/1987 al 09/10/1979 . In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: Orvietana trasporti s.n.c. di Giovanni Di Lucio dal 09/10/1979 al 16/04/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Gianni Fragomeni in data ai nn. 1020 - registrato a Orvieto in data ai nn. 1346.

Titolare/Proprietario: Soc. Polaris s.r.l. dal 16/04/2003 al 02/02/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Campioni Franco in data 16/04/2003 ai nn. 12022 - registrato a Orvieto in data ai nn. 1068 - trascritto a Terni in data 11/06/2003 ai nn. 4203/1068.

Titolare/Proprietario: Attuale soggetto esecutato dal 02/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Clericò Filippo in data 02/02/2009 ai nn. 7532/4830 - registrato a Terni in data 05/02/2009 ai nn. 1068 - trascritto a Terni in data 05/02/2009 ai nn. 1476/1068.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 37 del 1 febbraio 2007 e successive varianti.

Intestazione: Soc. Polaris S.r.l. amministratore Grisci Cristina, residente in Orvieto via Giovanni Falcone n. 14

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Parziale variazione di destinazione d'uso con realizzazione di tre alloggi in Orvieto, via delle Robinie n. 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2003 al n. di prot. 1136/2003

Rilascio in data 01/02/2007 al n. di prot. 37

Numero pratica: Permesso di costruire n. 45 del 19 febbraio 2008

Intestazione: Società Polaris S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Prima variante al permesso di costruire 37 del 2007 per ristrutturazione parziale variazione di destinazione d'uso con realizzazione di numero tre alloggi ad uso abitativo in via delle robinie n. 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/01/2008 al n. di prot. 0050/2008

Rilascio in data 19/02/2008 al n. di prot. 45

Numero pratica: Permesso di costruire n. 30 del 5 febbraio 2009

Intestazione: Società Polaris S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Seconda variante in corso d'opera al permesso di costruire

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2008 al n. di prot. 0989/2008

Rilascio in data 05/02/2009 al n. di prot. 30

Numero pratica: Permesso di costruire n. 130 del 18 maggio 2009

Intestazione: Società Polaris S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Terza varianti in corso d'opera al permesso di costruire n. 37 del 2007 per la ristrutturazione e parziale variazione di destinazione d'uso con realizzazione di n. quattro alloggi ad uso abi-



tativo in v

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/04/2009 al n. di prot. 0258/2009

Rilascio in data 18/05/2009 al n. di prot. 130

Abitabilità/agibilità in data 25/08/2009 al n. di prot. 072/2009

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già sommariamente riportato, l'intero piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati è destinata come soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che in questo spazio troviamo attualmente due camere da letto e un bagno.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare consistono nell'utilizzazione della zona destinata a soffitta come camere da letto, nella realizzazione di un modesto fondello che delimita il ballatoio delle scale dal bagno, anch'esso necessitante di sanatoria. Lo strumento legislativo attraverso il quale è possibile sanare le opere abusivamente realizzate e la legge regionale n. 1 21 gennaio 2015 articolo n. 156 e del successivo regolamento regionale n. 2 del 18 febbraio 2015. Si segnala una lieve difformità nell'altezza interna di questo piano dove, nella parte più bassa anziché essere ml. 1,20 è pari a ml. 1.15. Altra segnalazione che preme fare allo scrivente quella dell'altezza interna del piano primo, che attualmente misura ml. 2,68 a fronte dei 2.70 che sono riportati nei vari progetti approvati. Anche per tale difformità si può ricorrere alla soluzione contenuta nell'articolato di legge appena citato e quindi sarà necessario produrre un'unica pratica attraverso la quale verrà sanata la posizione sia del piano primo che del piano secondo.

Regolarizzazione urbanistica:

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Le spese sopra riportate necessarie per regolarizzare quanto sopra meglio descritto, comprendendo in esse le multe e le sanzioni da pagare al Comune di Orvieto, i bolli, tributi, i diritti e le spese tecniche comprensive di contributo alla cassa nazionale ed Iva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Approvate e vigenti - lo stralcio delle stesse è riportato nell'allegato n. 21
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:	1.5
Rapporto di copertura:	N.D.
Volume massimo ammesso:	N.P.V.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

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

L'edificio entro il quale è posta all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è realizzato in muratura portante, i solai di interpiano sono in latero-cemento così come quello di copertura che è realizzata a doppia falda e sulla quale è posto in opera un manto di tegole. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno ad eccezione della porta di ingresso che è realizzata in metallo. Esiste a servizio dell'edificio citato un'area di pertinenza utilizzata come spazio di parcheggio esterno questa zona è delimitata da un muro di conterminazione realizzato in blocchetti di cellublok, sul quale è posta in opera una ringhiera metallica; su un lato, uno vicino all'altro, troviamo i due cancelli per l'accesso pedonale e carrabile. L'accesso pedonale è collegato alla porta d'ingresso dell'edificio posta al piano terra attraverso un camminamento pavimentato con mattonelle di cemento ricoperte in graniglia, il resto dello spazio, utilizzato come parcheggio, è semplicemente imbracciato. La scala interna di collegamento dei vari appartamenti è realizzata in pietra. La disposizione interna dell'unità immobiliare in oggetto è la seguente: soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio al piano primo; due camere da letto e un bagno al piano secondo. Relativamente a questo piano vale la pena fare un accenno al fatto che l'utilizzo attuale non risulta in linea con quanto riportato negli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Orvieto e che di seguito saranno meglio descritti; di conseguenza è necessario regolarizzare questa difformità nei modi nei termini e con i costi successivamente riportati. L'ingresso avviene attraverso una porta del tipo blindato, la pavimentazione del soggiorno-pranzo, che costituisce di fatto anche la zona di ingresso, così come la cucina, il disimpegno e il piccolo ripostiglio è realizzata in parquet; il bagno risulta pavimentato e rivestito in mattonelle e dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia. La scala di accesso al piano secondo, così come le due stanze poste a questo livello risultano pavimentate sempre in parquet; il bagno risulta anch'esso pavimentato rivestito in mattonelle e dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, in questo spazio trova ubicazione anche la caldaia a gas che alimenta sia l'impianto di riscaldamento che la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi sono il legno dotati di vetro a taglio termico, tutte le stanze, compreso i bagni hanno un'apertura diretta verso l'esterno, l'unico spazio privo di tale dotazione è il ripostiglio. Le porte interne sono il legno tamburato e le maniglie del tipo ottonato.

Esistono a servizio dell'unità immobiliare tutti gli impianti tecnologici posti all'interno di edifici la cui edificazione è coeva, pertanto troviamo: impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento, tutti completamente autonomi e realizzati sotto traccia. L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento è a gas



collegata alla rete cittadina. Stante il fatto che nell'anno 2009 è stato rilasciato il certificato di agibilità, si presuppone che per tutti gli impianti citati sia stata redatta apposita dichiarazione di conformità da parte dei vari impiantisti, questo, poiché in assenza degli stessi non sarebbe stato possibile il ricevimento della domanda, nonché il rilascio del certificato stesso, da parte dell'amministrazione comunale preposta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di omissis (esecutato) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Omissis (esecutato) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **78,22**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: ml. 2,68 il piano primo; ml. 1,15 minimo e ml. 2,60 massimo il piano secondo (sottotetto)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone e si presenta con un aspetto gradevole alla vista.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	78,22	1,00	78,22
		78,22		78,22

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità-



tà secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa Agenzia di Orvieto
Galli immobiliare di Orvieto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1250.00 r

- 1)- Borsino immobiliare
- 2)- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio
- 3)- Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza dell'Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,22	€ 1.250,00	€ 97.775,00
Valore corpo			€ 97.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.775,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	78,22	97.775,00	97.775,00

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
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Regolarizzazione urbanistica	- € 4.000,00
Regolarizzazione catastale	- € 500,00
Per arrotondamento	<u>+ 1.750,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.000,00

Data generazione:
16-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Brandoni

Allegati:

1. verbale di sopralluogo
2. documentazione fotografica
3. elaborato grafico stato di fatto
4. elaborato grafico autorizzato con permesso di costruire n. 130 del 18.05.2009
5. elaborato grafico riportante le difformità
6. elaborato grafico calcolo superficie interna lorda
7. elaborato grafico calcolo superficie interna netta
8. elaborato grafico calcolo superficie esterna lorda
9. planimetria catastale
10. elaborato planimetrico
11. visura catastale
12. visura ipotecaria
13. permesso di costruire n. 37 del 01. 02. 2007
14. permesso di costruire n. 45 del 19. 02. 2008
15. permesso di costruire n. 30 del 05. 02. 2009
16. permesso di costruire n. 130 del 18. 05. 2009
17. certificato di agibilità
18. copia atto di acquisto
19. fonti di informazione
20. stralcio piano regolatore generale del Comune di Orvieto
21. stralcio norme tecniche di attuazione del Comune di Orvieto
22. estratto di mappa



TRIBUNALE DI TERNI

-----0000000-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2015

-----0000000-----

**ALLEGATO -10-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----0000000-----

ELABORATO PLANIMETRICO

-----0000000-----

Orvieto, lì 15.02.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fontanieri Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 1008

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Orvieto

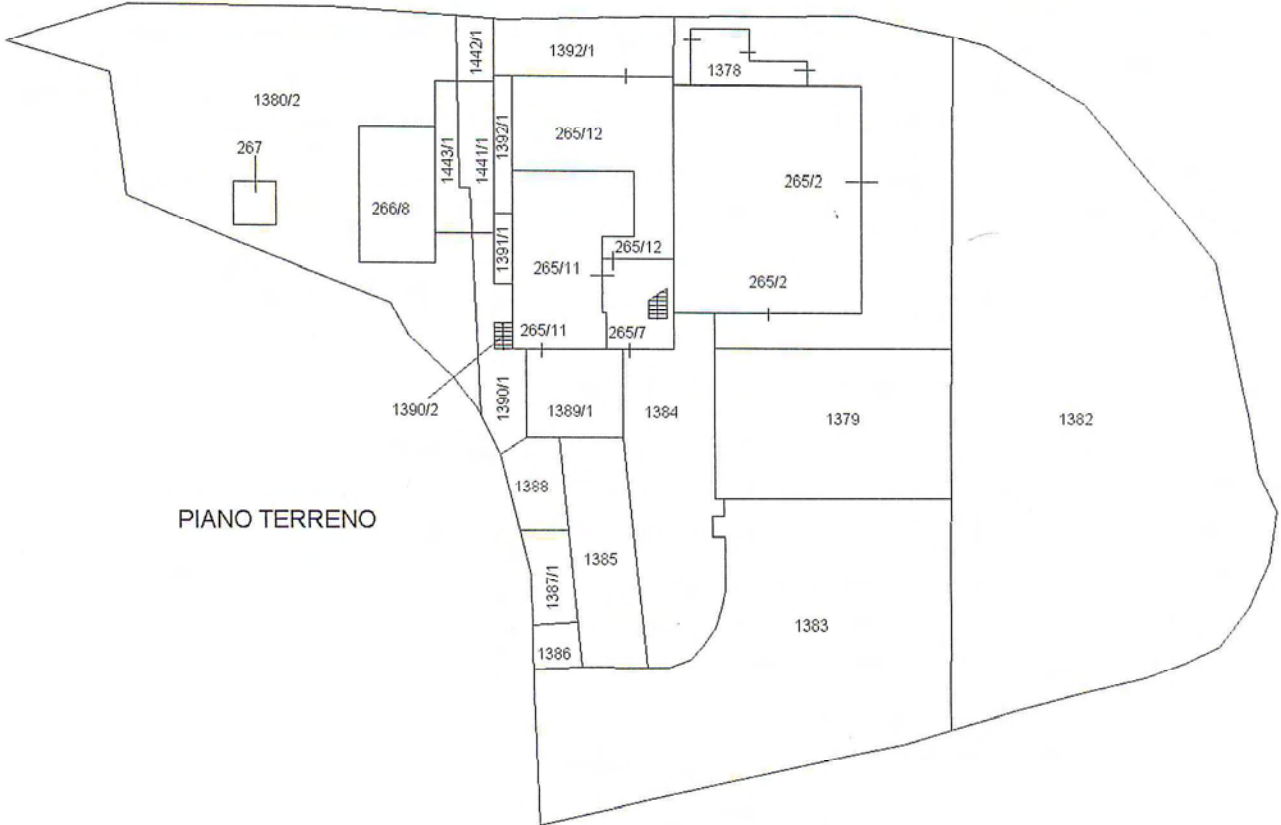
Protocollo n. TR0019483 del 24/02/2012

Sezione: Foglio: 130 Particella: 265

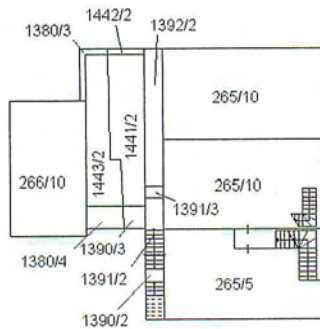
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

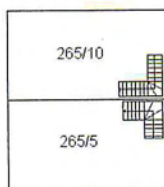
Scala 1 : 500



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti



Firmato Da: BRANDONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 437a25044f9b5ba21709aaf1e6f4d5e

TRIBUNALE DI TERNI

-----0000000-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2015

-----0000000-----

**ALLEGATO -2-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----0000000-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

-----0000000-----

Orvieto, lì 15.02.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)



Vista satellitare

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Esterno

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Interno

Foto 1

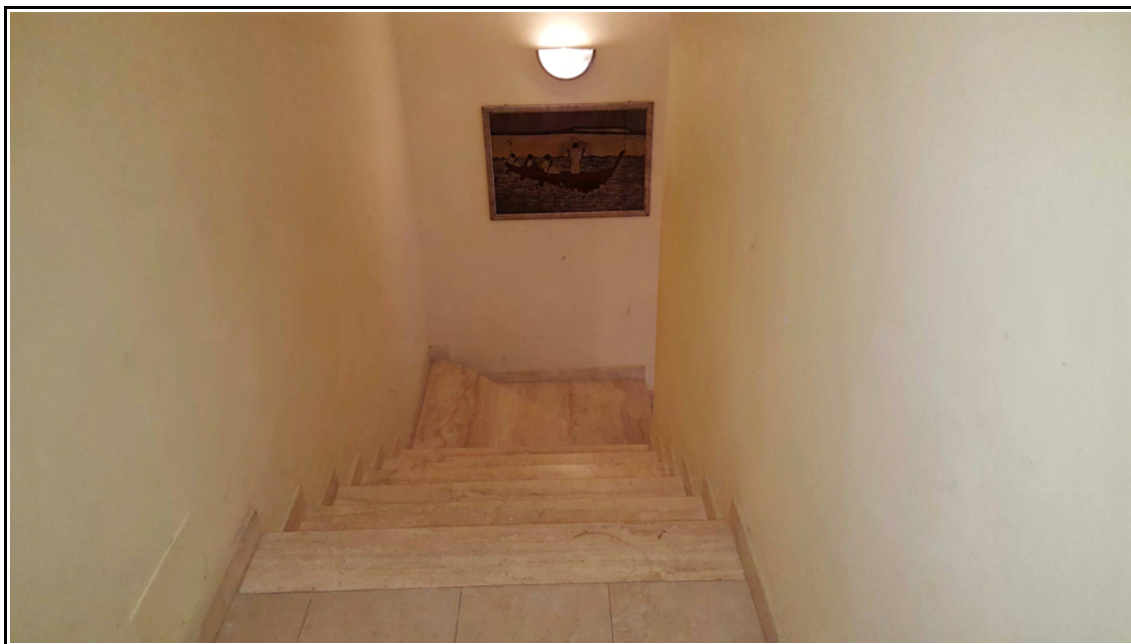


Foto 2

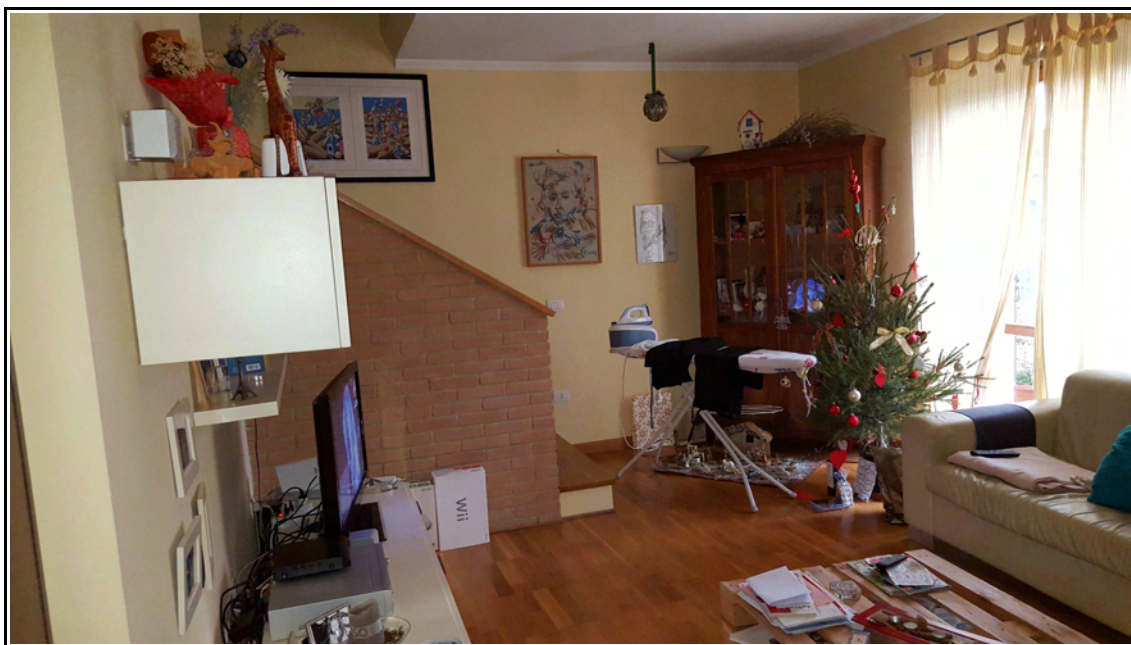


Foto 3



Foto 4



Foto 5

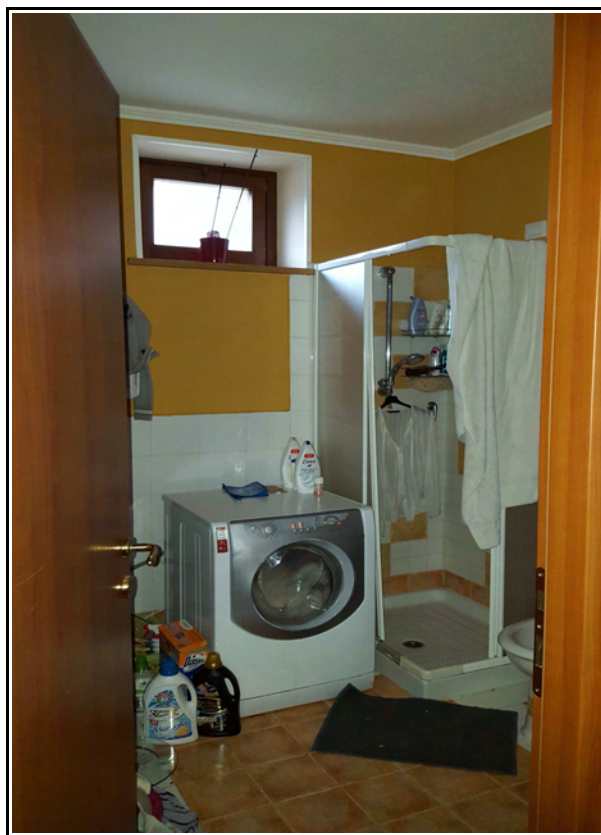


Foto 6



Foto 7



Foto 8

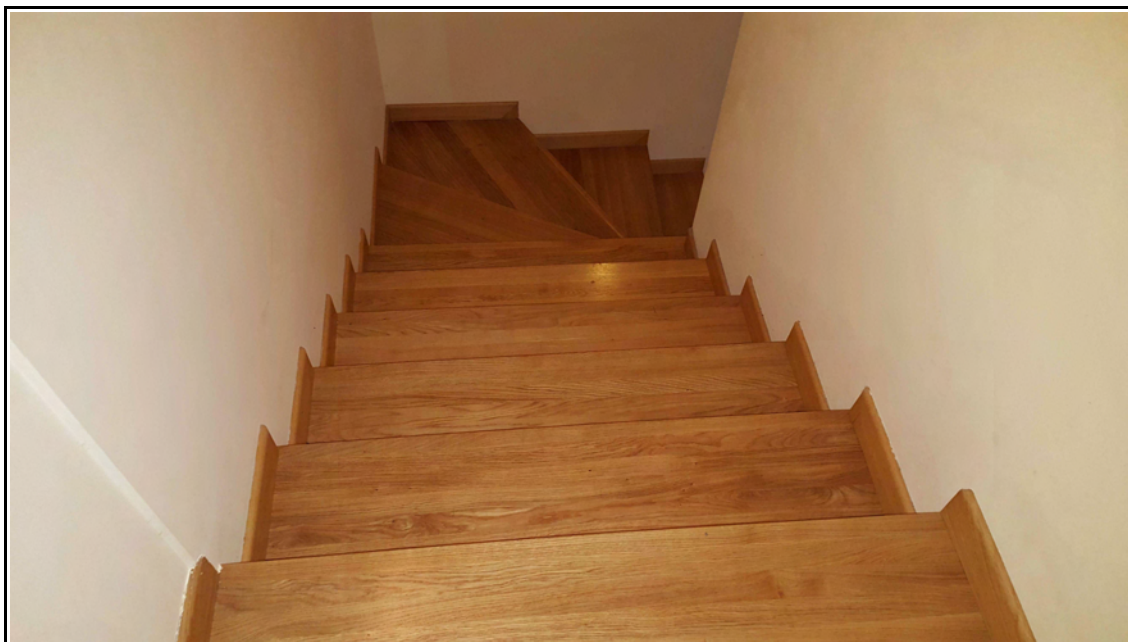


Foto 9

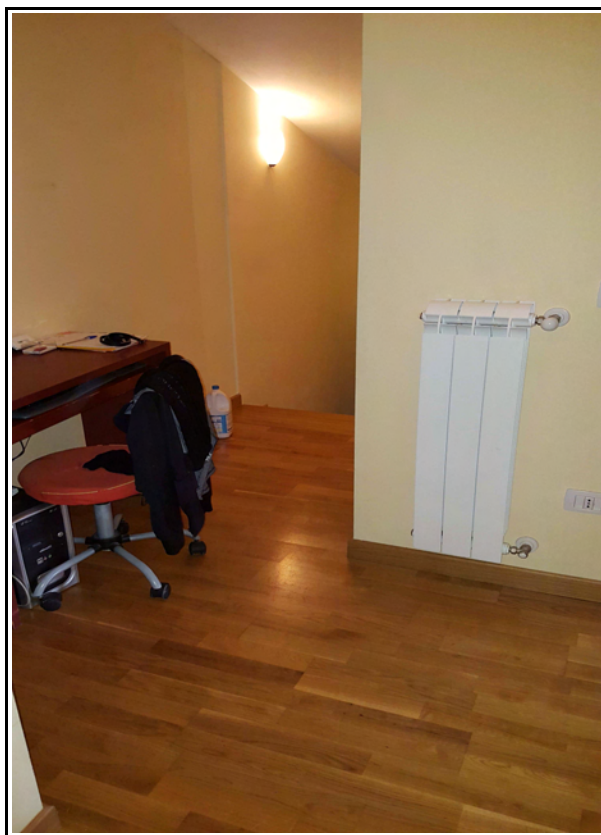


Foto 10

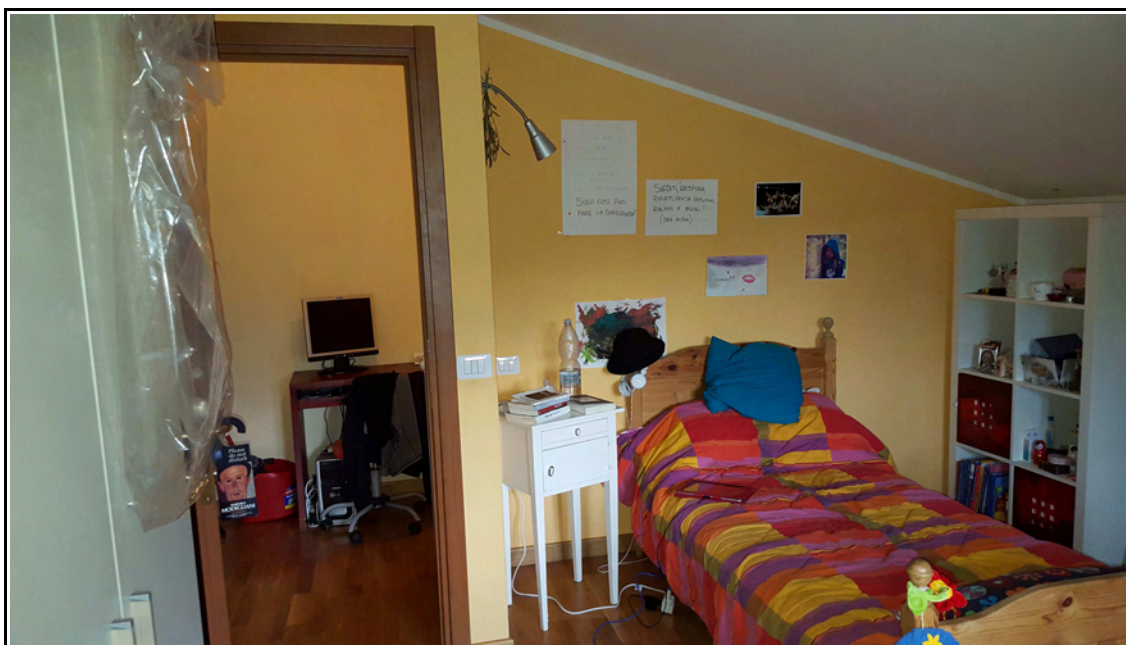


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



TRIBUNALE DI TERNI

-----0000000-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2015

-----0000000-----

**ALLEGATO -3-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----0000000-----

ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO

-----0000000-----

Orvieto, lì 15.02.2016

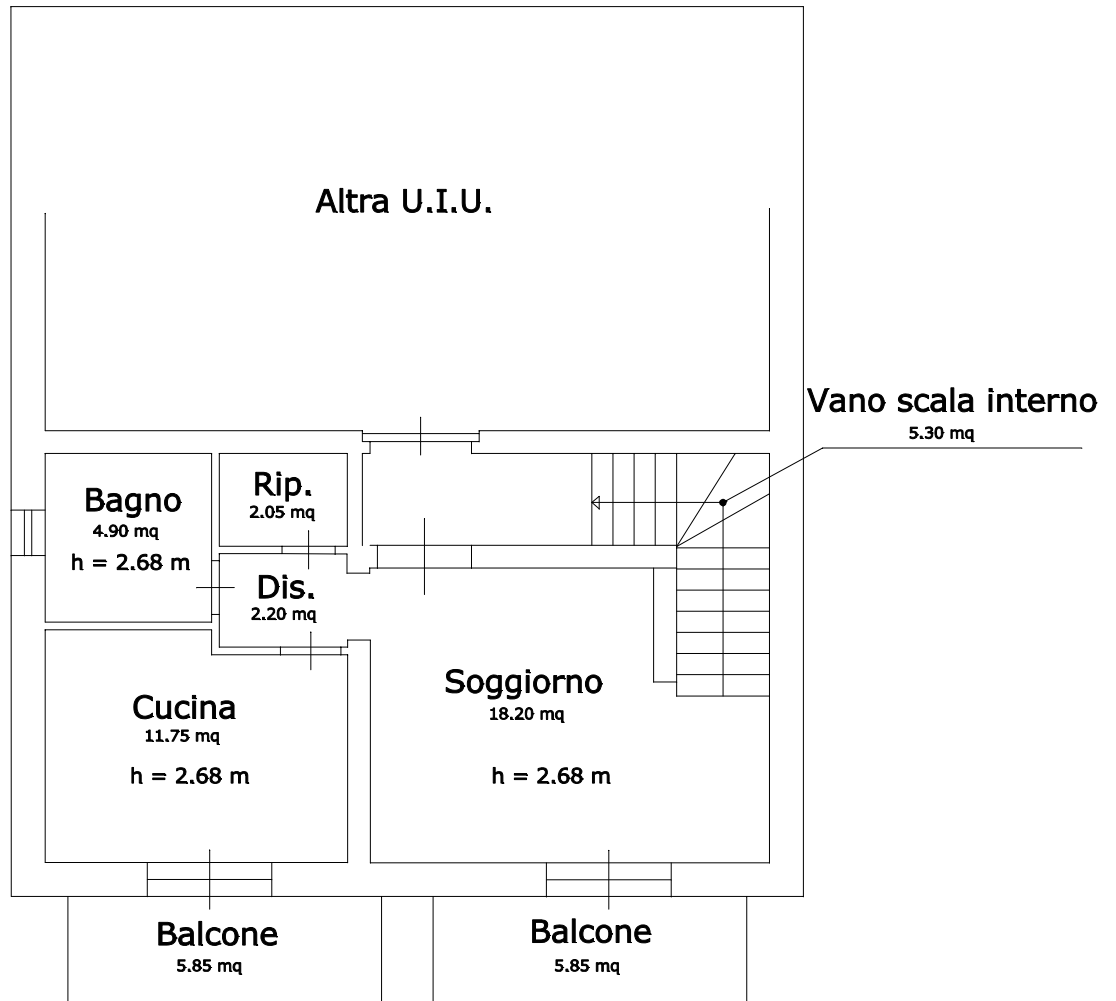
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)



Piano primo

scala 1:100



Piano secondo

scala 1:100



TRIBUNALE DI TERNI

-----00000000-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2015

-----00000000-----

**ALLEGATO -9-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----00000000-----

PLANIMETRIA CATASTALE

-----00000000-----

Orvieto, lì 15.02.2016 Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0051562 del 15/04/2008

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

Via Delle Robinie

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 130

Particella: 265

Subalterno: 5

Compilata da:
Ferrara Marino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 373

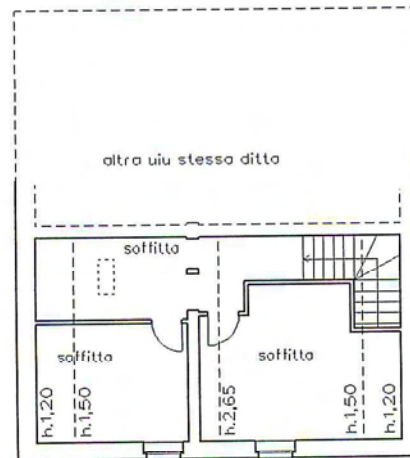
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2015 - Comune di ORVIETO(G148) - < Foglio: 130 Particella: 265 - Subalterno 5 >
VIA DELLE ROBINIE n. 2 piano: 1-2;



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

Data: 10/12/2015 - n. TR0080104 - Richiedente PAOLO BRANDONI

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1