Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: .

N° Gen. Rep. **101/2017**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2017

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

Custode Giudiziario: **avv. Paolo Pileri**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 001

Tecnico incaricato: **Arch. Simonetta Brusca**
Codice fiscale: BRSSNT70D60L117Q
Partita IVA: 01307120558
Telefono:347/6326043
Email: simonetta.brusca@gmail.com
Pec: simonetta.brusca1@archiworldpec.it

Beni in **Orvieto (Terni)**

Piazza Febei, n. 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018, Piazza Febei, n.4.

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe.

Identificato al catasto Fabbricati :
foglio 183, particella 279, subalterno 10, indirizzo: Orvieto (Tr), Piazza Febei, n. 4, piano Terra categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 33 mq, rendita € 426,08.
Confini: Via Beato Angelico, P.zza Febei, proprietà privata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro Storico.
Area urbanistica: area urbana, centro storico, area a traffico limitato, parcheggi.
Caratteristiche: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria, servizi, scuole, ecc..
Importanti centri limitrofi: La città di Orvieto dista circa 44 km da Viterbo, 74 km da Terni, 78 km circa da Perugia.
Caratteristiche zone limitrofe: area urbana, centro storico.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Il giorno del sopralluogo, avvenuto in data 19/09/2017 l'immobile era libero.

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:
Nessuno.

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:

ISCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9736
Pubblico ufficiale Equitalia Terni SPA Repertorio 8379 del 27/07/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE

ISCRIZIONE del 12/12/2012 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 12299
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 187/10912 del 03/12/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 16/05/2016 - Registro Particolare 605 Registro Generale 4748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 389/2016 del 27/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 03/11/2016 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 10438
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 872/2016 del 14/09/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

- trascrizione del 07/06/2017 – Registro Particolare 3863, Registro Generale 5738.
Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Terni, repertorio 1479/2017 del 12/05/2017.
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3 Altre trascrizioni:

- trascrizione del 01/02/1996 – Registro Particolare 865, Registro Generale 1016. Pubblico ufficiale: Campioni Franco, repertorio 5023 del 10/01/1996.
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:€. 0.00
Spese medie annue: €. 0,00
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Certificato energetico: non presente. La classe energetica presunta è G.

6. ATTUALI E PECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

Titolare/Proprietario: dal 10/01/1996 - attuale,

, proprietà 1000/1000

Per atto di compravendita a rogito Notaio Campioni Franco, sede in Ficulle, in data 10/01/1996, in atti dal 12/04/1996, Rep. n. 5023, raccolta n. 2357.

Dati precedenti relativi ai corpo: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Arch. Simonetta Brusca dichiara che da indagini condotte presso l'archivio del Comune di Orvieto (TR), risulta a carico dell'immobile la pratica edilizia: concessione n. 283 del 25/07/2000, che ha per oggetto la richiesta della realizzazione di un servizio igienico all'interno del locale, la stamponatura di una finestra e il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile in questione, da destinazione direzionale a direzionale e commerciale. Dalle carte conservate all'archivio comunale risulta che il comune ha rilasciato l'autorizzazione ai lavori e al cambiamento di destinazione d'uso, con Concessione Edilizia n. 6000238 del 25/07/2000, ma il titolare della concessione, sig. Luciano Belcapo, non ha mai dato seguito alla stessa. Non è stato presentato alcun inizio lavori, pertanto la concessione rilasciata è, ad oggi, scaduta. I lavori oggetto della concessione non sono stati eseguiti.

Dati precedenti relativi ai corpo: A

7.1. *Conformità edilizia:*

l'immobile, (foglio 183, part. 279, sub. 10), non presenta irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato, dalle misurazioni prese e dal confronto con le planimetrie catastali non si riscontrano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi al corpo A

Descrizione: vano direzionale - commerciale **(corpo A)**

L'immobile si trova in Orvieto, Piazza Febei, n. 4, identificativi catastali: foglio 183, part. 279, sub. 10 del catasto Fabbricati del comune di Orvieto. Si trova al piano terra di un palazzetto storico d'angolo tra Piazza Febei e via Beato Angelico. Il portone principale di questo palazzo apre direttamente sulla Piazza Febei che ospita una delle più imponenti chiese di Orvieto che prende il nome dal famoso santo di Assisi: San Francesco. Dal portone principale si accede all'androne del palazzo, un corridoio coperto con una volta a botte, che funge da spazio di distribuzione per diversi locali che vi affacciano lateralmente, per le scale che portano ai piani superiori e agli appartamenti privati del piano primo e per il cortile interno, che si trova in fondo al corridoio stesso. Uno dei locali da cui si accede passando per il portone principale e il corridoio, e precisamente il primo sulla sinistra, è l'immobile oggetto della presente perizia.

E' composto da un solo ambiente di forma quadrangolare, intonacato, con pavimento in gres, il soffitto è formato da travi in ferro e laterizi lasciati a faccia vista.
In posizione opposta alla portoncino d'ingresso si trova un altro ingresso, chiuso con un infisso in vetro e una serranda avvolgibile metallica che affaccia in via Beato Angelico.
A circa 1,80 m dal pavimento, nel lato prospiciente la piazza, si trova una finestra di forma quadrata, con un infisso in legno, verniciato di bianco nel lato interno e una grata di protezione in ferro, fissa, a maglia quadrata , montata all'esterno.
Nel locale è presente l'impiano elettrico sottotraccia, con relativo quadro elettrico. Per quanto ho potuto rilevare, data la presenza di numerosi oggetti addossati alle pareti perimetrali, non ho riscontrato la presenza di impianto termico o idraulico.
Il locale si presenta tendenzialmente asciutto, privo di importanti tracce di umidità, assai frequenti in locali analoghi, sostanzialmente in buone condizioni.

Superficie calpestabile complessiva (corpo A) di circa mq. 21,00.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Orvieto, l'area in esame è identificata in generale in: "Zona A- Centro storico" e in particolare nella sotto-zona "A1: Nucleo Storico".
Le norme tecniche di attuazione del PRG-O, normano gli interventi consentiti, in particolare all'art. 6 e 7 di dette norme si trova:

Art 6. Prescrizioni per gli interventi nelle zone A
1. Nella zona A:

1. sono ammesse le destinazioni Du.A (Funzione Abitativa), Du.B (Funzioni Terziarie) e Du.E (Funzioni Ricettive), di cui all'art. 7 delle NTA. S.All'interno delle zone deve essere garantita l'integrazione tra funzioni residenziali principali e funzioni complementari a quelle residenziali
2. le variazioni di destinazione d'uso non debbono comportare alterazioni dei caratteri tipologici degli immobili;
3. i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

2. Gli interventi nella zona A sono in ogni caso soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- è obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali originari storicamente consolidati;
- l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non deve essere causa di alterazioni del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti che si affacciano su spazi pubblici;
- E' ammesso il recupero di ambienti esistenti mediante la sola asportazione di materiale di riporto , purché tale operazione non faccia mancare il sostegno alle strutture portanti dell'edificio o del suolo soprastante e previa relazione geologica accompagnata da grafici;
- nei giardini (escluso quindi strade slarghi, piazze, piazzali, chiostri, chiostrine, cortili, atrii, androni, piccoli spazi esterni pavimentati e non, ecc…..), dove non è ammessa la realizzazione dei locali da adibire ad

autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2008, è ammessa la sistemazione superficiale che contempli modeste opere murarie o movimenti di PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante luglio 2012 terra profondi non oltre 1,0 ml; le pavimentazioni potranno essere effettuate con inerti sciolti; per percorsi, sentieri, vialetti o marciapiedi, si potrà ricorrere a materiali locali di pavimentazione quali pietra, tufo o laterizio;

- nella tav. n. 3 Centro Storico, sono individuate le aree dove non sono ammessi gli interventi per la realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2008. Nelle aree dove è ammessa la realizzazione dei suddetti locali, gli scavi non dovranno interessare né il tufo litoide né le pozzolane e neanche i travertini. La fondazione potrà essere realizzata in appoggio su uno dei suddetti materiali. Ai suddetti interventi sarà allegata dettagliata relazione geologica che contenga tra l''altro anche una dettagliata caratterizzazione dei terreni. La realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2008 è altresì ammessa nei centri storici minori così come perimetrati negli elaborati del PRG. La realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- è ammessa la loro realizzazione per una superficie massima pari al 25 % della superficie utile coperta (art. 17 R.R. 03 novembre 2008 n. 9), dell'edificio di proprietà e comunque sino ad un massimo di 200 mq.. Nei centri storici minori tale percentuale è elevata al 35 %;
- l'accesso dovrà avvenire da strada pubblica e/o da cortile privato collegato alla strada pubblica purché detto accesso risulti sullo stesso livello della strada pubblica;
- fermo restando quanto previsto al punto precedente, la differenza di quota tra il solaio di calpestio (all'ingresso dell'autorimessa), e quella del piano stradale (sempre all'ingresso dell'autorimessa) non può essere superiore a 0,70 m.. In caso di strade in pendenza negli altri punti sono ammesse differenze di quota maggiori. L'apertura per l'accesso non può essere maggiore di 3,5 ml., la rampa di accesso deve essere contenuta tutta all'interno dell'autorimessa; PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante luglio 2012 8
- In caso di copertura verde, il ripristino di copertura deve prevedere minimo 0,30 ml. di terreno vegetale, al P.A. deve essere allegata apposita relazione agro forestale. Quanto sopra fatto eccezione quando il piano di copertura è già in origine pavimentato, in questo caso la ricostruzione può avvenire ripristinando la pavimentazione.

3. Sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1, punti 1,2,3,4,5 dell'art. 5. Sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1, punto 6 e 7 dell'art. 5, limitatamente ai casi previsti dalla L.R 10 luglio 2008 n. 12 "Norme per i centri storici" e del successivo comma 4.

4. Nelle zone "A", l'adeguamento igienico tecnologico di cui all'art. 93 delle NTA.S, non può comportare sopraelevazioni né addizioni che modifichino il profilo dell'edificio. Le eventuali addizioni, dovranno inserirsi organicamente all'interno del contesto urbano, il P.A. stabilirà i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.

Art. 7 Articolazione della zona A.

La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Zona **A1**. Sono zone caratterizzate in prevalenza da edilizia esistente al 1863 quale risultava dal catasto gregoriano e così come riportata sulla tav. 3 Centro Storico del PRG.S, ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.

Da 'Norme di Attuazione – PRG Parte Operativa' del comune di Orvieto

NTA-S, art. 7 – Classificazioni delle distinazioni d'uso.

Du.A - Funzione Abitativa

1 - residenza

residenza permanente e turistica, residenze d'epoca, strutture ricettive a gestione non imprenditoriale, esercizi di affittacamere, case per vacanze ed eventuali attività complementari connesse con la funzione residenziale: servizi sociali e ricreativi, servizi socio sanitari, istituzioni pubbliche rappresentative, associazioni politiche sindacali, culturali, religiose, ristoranti, bar, pizzerie, piccole attività commerciali e pubblici esercizi, alberghi pensioni e altre strutture ricettive, studi professionali, laboratori artigianali non rumorosi ne inquinanti ed in ogni caso non molesti per le residenze e le attività lavorative, pubblici esercizi, edicole, sale giochi , attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo), piccole attrezzature sportive a servizio della residenza.

Da 'Norme di Attuazione – PRG Parte Strutturale' del comune di Orvieto

Dati precedenti relativi al corpo A.

Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
CORPO A	Sup. reale netta	21,00	1,00	21,00
			TOTALE	***21,00***

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento, costituito da un locale posto al piano terra di un palazzo del centro storico della Città di Orvieto, adibito a uso ufficio.

E' distinto al catasto fabbricati del comune di Orvieto al foglio 183, part. 279, sub. 10

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per la valutazione del bene ho adottato il criterio di stima per comparazione per parametri tecnici e confronto diretto. Tale criterio si

incentra sulla comparazione tra i beni oggetto di stima e altri con caratteristiche analoghe intrinseche ed estrinseche, tenendo ben conto delle differenze esistenti tra i beni confrontati. Inoltre si è tenuto conto dell'ubicazione, del tipo di costruzione, dello stato di conservazione, del grado di finiture.
Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare, terzo trimestre 2017 della Camera di Commercio di Perugia, l'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre del 2017, ed attraverso un indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene e del valore del terreno agricolo compreso nella stima.
Per quanto sopra, il parametro economico per l'immobile uso ufficio è individuato in €/mq 1500,00 (diconsi euro millecinquecento/00).
Applicando al parametro economico quello tecnico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito da in immobile uso ufficio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Orvieto (Tr), Studio Notarile dott. Franco Campioni di Orvieto.
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- 'Tecnocasa', Agenzia di Orvieto Scalo
- Borsini immobiliari on line,
- Borsino Immobiliare, 3° trimestre 2017, della Camera di Commercio di Perugia,
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2017.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale ufficio	21,00	21,00	31.500,00	**31.500,00**
				31.500,00	**31.500,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche e di regolarizzazione catastale: €. 0,00

Corpo A **€ 31.500,00 -**

A detrarre costi per aggiornamenti catastali ***€ 0,00 =***

SOMMANO ***€. 31,500,00***

sommano € **31.500,00**
(diconsi euro trentunomilacinquecento/00)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento,00)

Data di generazione
15/11/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Simonetta Brusca

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. dr.ssa Natalia Giubilei

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 101/2017

Promossa da

.

Contro

.

ALLEGATO F

FOTO

Giudice: dr. Natalia Giubilei

Custode: avv. Paolo Pileri

Perito: arch. Simonetta Brusca

Foto 1

Foto 2

Foto 3

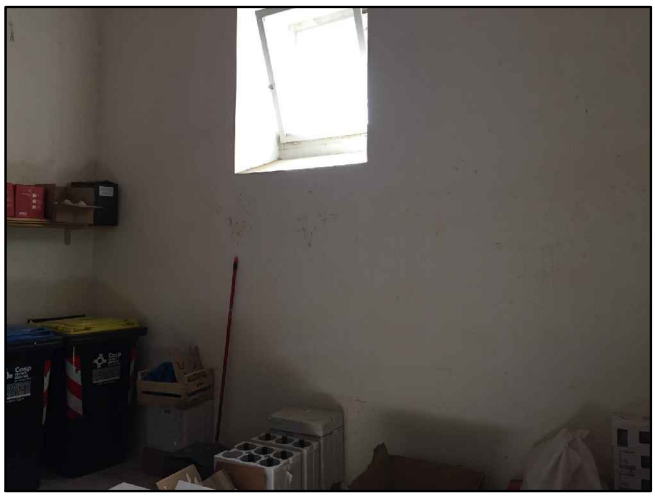
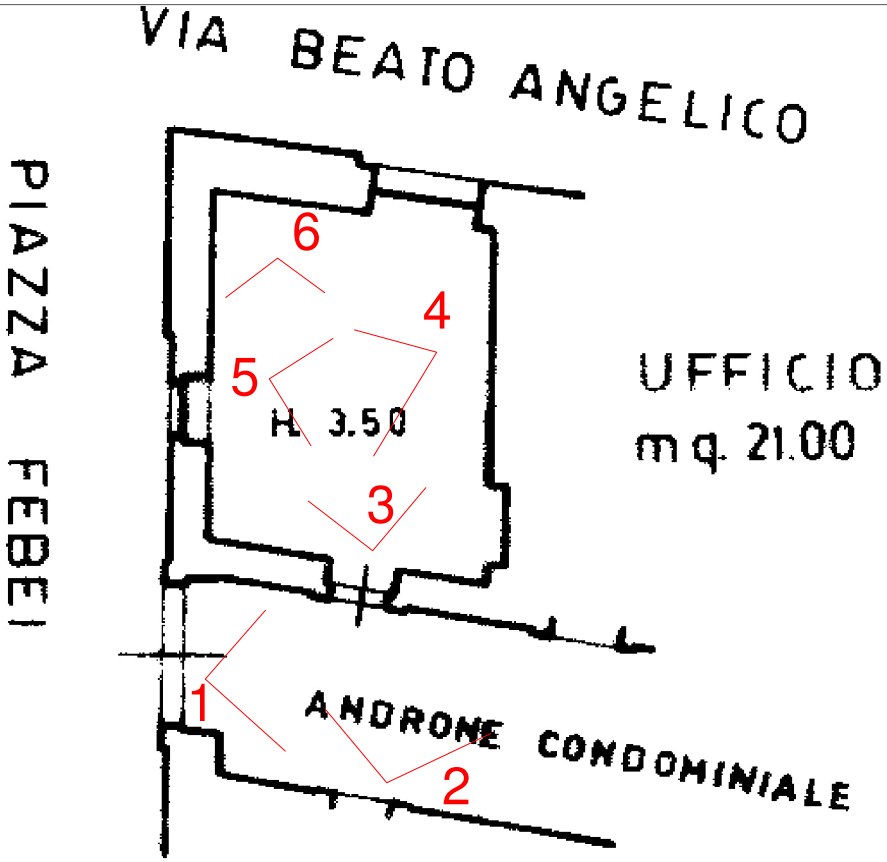


Foto 4



CORPO A
piano terra

UFFICIO
mq. 21.00

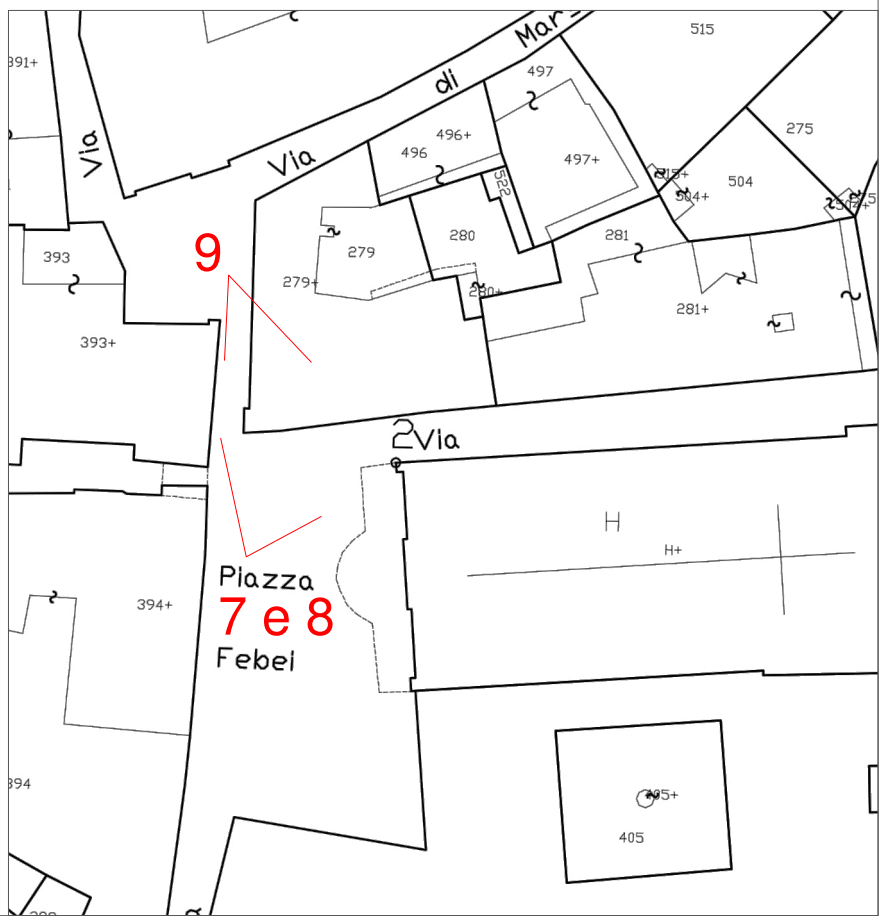
Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9



foglio 183
(estratto)